

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flustret 25

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Johan Schjelderup	Ordförande
Mia Isabell Godhe	Ledamot
Marko Hynninen	Ledamot
Alf Christer Jansson	Ledamot
Carina Litton	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Andersson	Ordinarie Extern	Almby Ekonomikonsult AB
----------------	------------------	-------------------------

Valberedning

Hans Fredriksson
Marie Jeppsson

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flustret 25	2001	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och värmepump.

Byggnadsår och ytor

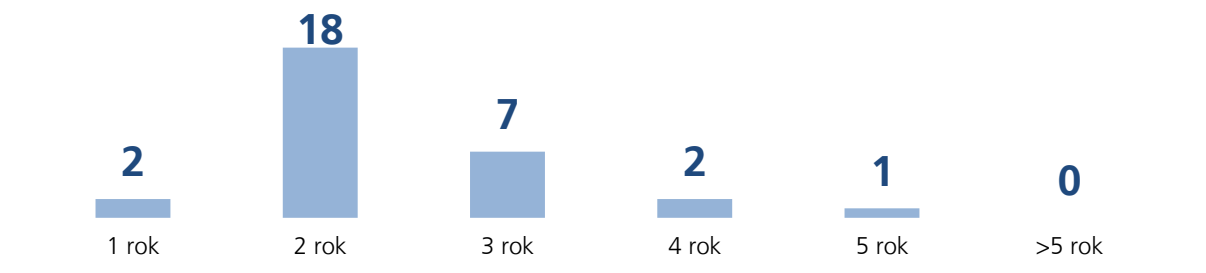
Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 042 m², varav 1 946 m² utgör boyta och 96 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga med 3 tvättmaskiner, 1
torktumlare, 1 torkskåp, 1
kallmangel
Garage
Parkeringsplatser
Sophus
Cykelförråd

Kommentar

8 stycken
14 stycken

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2036.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stamspolning	2022
Förbättringar av innergården (plattor och asfaltering)	2020
Tätning med nät mot småfåglar	2020
Modernisering av hissar	2019

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2023	
Byte av rökluckor	2023	
Ny tvättmaskin	2023	Om det behövs
Fjärrvärmecentral	2024	Detta kommer bli en ganska stor post när det kommer
Uppfräschning tvättstuga	2024	
Spolning av VA-stammar	2024	
Renovering hyreslägenhet	2024	
Renovering garagedörrar	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV bredband	Tele2
Entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor AB
Vatten	Solna Vatten
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Trappstädning	Rentec Fastighets AB
Elleverantör	Storuman Energi AB
Elnätsleverantör	Vattenfall
Service värmeventilation	MH Drift
Besiktning hissar	Hissbesiktningar i Sverige AB
Förvaltningstjänst	SBC, adm fastighetsförvaltning
Värmepumpar	MH Drift
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Sophantering	SUEZ
Service hissar	Trygga Hiss
Drift laddstolpar	E.ON
Hjärtstartare	Siemens
Fastighetsskötsel/rendering	MH Drift
Brandskydd (SBA)	Brandsäkra
Gårdsskötsel (häck, snöröjning)	MK Trädgård

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och följer en stabil kurva över året och åren. Inför 2023 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning då energikostnader och räntekostnader ökar i hela samhället. Ökningen görs för att ekonomin fortsatt ska vara god i föreningen.

Även om vi köper tjänster som fastighetsskötsel och klippning av häckar och snöröjning så är det av vikt att de boende också ställer upp på städdagar (men även spontant) för att på så sätt minska kostnaderna och för att se till att fastigheten och dess omgivning ser trevliga ut. Vi är en liten förening och det är därför 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, även om vi varken under 2021 eller 2022 hade någon andrahandsuthyrning.

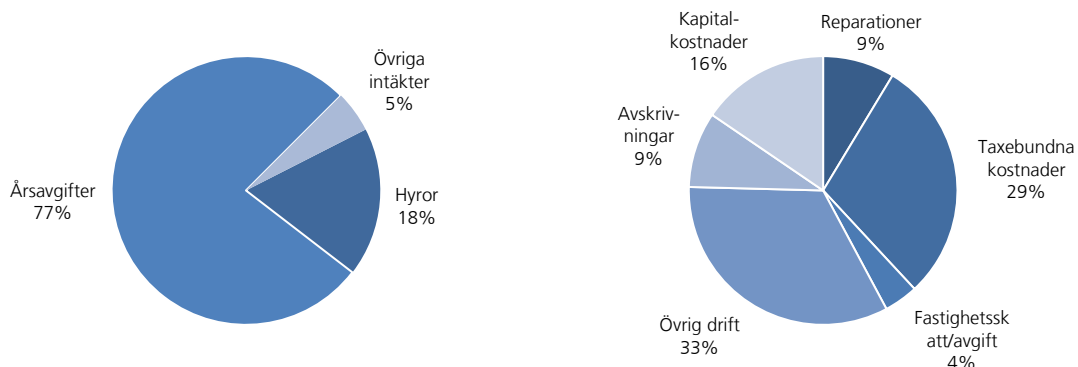
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	919 045	825 607
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 582 841	1 654 706
Finansiella intäkter	2 940	102
Ökning av kortfristiga skulder	31 283	56 339
	1 617 064	1 711 147
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 026 214	983 632
Finansiella kostnader	208 593	208 284
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	49 725
Ökning av kortfristiga fordringar	10 069	1 560
Minskning av långfristiga skulder	385 008	374 508
	1 629 884	1 617 709
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	906 225	919 045
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-12 820	93 438

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt avtal avseende drift värmecentral och ventilation till MH Drift. Samtidigt tecknades avtal avseende rendering av fastigheten och fastighetsskötsel av samma bolag.

Föreningen har också under året tecknat ett avtal avseende SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) för att säkerställa att brandskyddet är fullgott i fastigheten.

En första genomgång av bergvärmepumpar har genomförts för att säkerställa att dessa ska fungera så effektivt som möjligt. Åtgärder avseende dessa kommer att genomföras under 2023.

Efter flera år av stadiga och oförändrade avgifter i Brf Flustret25 blev styrelsen tyvärr tvungna att höja avgifterna inför 2023 och även hyrorna för p-platser och garage. Detta beror så klart på allt som händer i vår omvärld med stigande räntor och kraftigt ökade energikostnader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	661	661	661	661
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 764	1 737	1 711	1 686
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 473	6 682	6 884	7 099
Elkostnad/m ² totalyta	117	78	55	72
Värmekostnad/m ² totalyta	24	20	20	18
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	18	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	102	102	106	109
Soliditet (%)	63	62	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	228	342	384	-440
Nettoomsättning (tkr)	1 573	1 567	1 566	1 567

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 946 m² bostäder och 96 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 114 055	0	0	20 114 055
Fond för yttre underhåll	579 139	239 892	-49 725	388 972
S:a bundet eget kapital	20 693 194	239 892	-49 725	20 503 027
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	304 359	-239 892	391 321	152 930
Årets resultat	228 435	228 435	-341 596	341 596
S:a fritt eget kapital	532 794	-11 457	49 725	494 526
S:a eget kapital	21 225 988	228 435	0	20 997 553

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	228 435
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	544 251
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-239 892</u>
summa balanserat resultat	532 794
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>12 141</u>
att i ny räkning överförs	544 935

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 573 419	1 566 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 422	87 828
Summa rörelseintäkter		1 582 841	1 654 706
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-869 461	-842 018
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 351	-89 914
Personalkostnader	Not 6	-51 402	-51 700
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-122 539	-121 296
Summa rörelsekostnader		-1 148 753	-1 104 928
RÖRELSERESULTAT		434 088	549 779
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 940	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 593	-208 284
Summa finansiella poster		-205 653	-208 182
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		228 435	341 596
ÅRETS RESULTAT		228 435	341 596

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	32 594 843	32 717 382
Summa materiella anläggningstillgångar	32 594 843	32 717 382
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	32 594 843	32 717 382
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	9 114	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	960 321	972 186
Summa kortfristiga fordringar	969 435	972 186
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	969 435	972 186
SUMMA TILLGÅNGAR	33 564 278	33 689 568

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 114 055	20 114 055
Fond för yttre underhåll	Not 10	579 139	388 972
Summa bundet eget kapital		20 693 194	20 503 027
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		304 359	152 930
Årets resultat		228 435	341 596
Summa fritt eget kapital		532 794	494 526
SUMMA EGET KAPITAL		21 225 988	20 997 553
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 409 460	11 108 238
Summa långfristiga skulder		8 409 460	11 108 238
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 539 778	1 226 008
Leverantörsskulder		59 610	70 059
Skatteskulder		107 220	103 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	222 222	184 590
Summa kortfristiga skulder		3 928 830	1 583 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 564 278	33 689 568

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 219 859	1 219 859
Hyror bostäder	176 400	173 700
Hyror parkering	45 274	44 255
Hyror garage	62 192	69 496
Bredbandsintäkter	59 160	59 160
Elintäkter	174	0
Elintäkter laddstolpe	1 412	0
Överlåtelse/pantsättning	8 936	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	397
Öresutjämning	13	11
	1 573 419	1 566 878

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	8 459	0
	Extra statligt stöd	0	49 725
	Försäkringsersättning	0	36 133
	Övriga intäkter	963	1 970
		9 422	87 828
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	10 377	0
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 469
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	21 300
	Snöröjning/sandning	16 250	0
	Städning entreprenad	33 186	32 514
	Städning enligt beställning	0	54 000
	Mattvätt/Hyrmattor	10 324	9 719
	Hissbesiktning	0	5 250
	Gemensamma utrymmen	460	0
	Sophantering	0	1 994
	Gård	4 953	3 245
	Serviceavtal	23 769	38 812
	Förbrukningsmateriel	3 146	275
	Brandskydd	29 613	14 150
		132 078	183 728
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 550	0
	Entré/trapphus	2 819	0
	Lås	0	1 075
	VVS	57 722	29 480
	Värmeanläggning/undercentral	10 605	9 647
	Elinstallationer	10 144	8 559
	Bredband	7 350	0
	Hiss	5 781	2 713
	Skador/klotter/skadegörelse	14 968	37 633
		115 939	89 107
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	12 141	0
	Elinstallationer	0	49 725
		12 141	49 725
	Taxebundna kostnader		
	El	238 449	158 501
	Värme	49 040	41 372
	Vatten	32 118	36 877
	Sophämtning/renhållning	76 167	73 186
		395 774	309 936
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 243	20 077
	Självrisk	0	24 114
	Kabel-TV	117 076	113 321
		158 319	157 512
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 210	52 010
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	869 461	842 018

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	939	1 564
	Tele- och datakommunikation	3 433	3 433
	Revisionsarvode extern revisor	7 000	6 750
	Föreningskostnader	450	1 920
	Styrelseomkostnader	708	0
	Fritids- och trivselkostnader	6 150	110
	Förvaltningsarvode	59 784	58 480
	Administration	21 817	3 808
	Korttidsinventarier	0	3 474
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 000
		105 351	89 914
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	39 999	40 999
	Sociala kostnader	11 403	10 701
		51 402	51 700
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	117 566	117 566
	Förbättringar	4 973	3 729
		122 539	121 296

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 848 050	34 798 325
	Nyanskaffningar	0	49 725
	Utgående anskaffningsvärde	34 848 050	34 848 050
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 130 668	-2 009 372
	Årets avskrivningar enligt plan	-122 539	-121 296
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 253 207	-2 130 668
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 594 843	32 717 382
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 285 097	11 285 097
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 481 000	34 410 000
	Taxeringsvärde mark	37 483 000	30 414 000
		79 964 000	64 824 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 000 000	64 000 000
	Lokaler	964 000	824 000
		79 964 000	64 824 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	54 096	53 141
	Klientmedel hos SBC	375 253	413 944
	Räntekonto hos SBC	530 972	505 102
		960 321	972 186

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	388 972	194 500
	Reservering enligt stadgar	239 892	194 472
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-49 725	0
	Vid årets slut	579 139	388 972

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,550 %	404 136	429 144	2024-01-30
	Handelsbanken	1,350 %	2 953 500	2 986 500	2025-06-01
	Handelsbanken	1,050 %	1 539 996	1 569 996	2024-10-30
	Handelsbanken	2,540 %	3 153 770	3 204 770	2023-10-30
	Handelsbanken	1,350 %	975 992	987 992	2025-06-01
	Handelsbanken	3,280 %	775 000	795 000	2024-07-30
	Handelsbanken	1,050 %	520 000	696 000	2024-04-30
	Handelsbanken	1,050 %	1 560 844	1 584 844	2024-04-30
	Handelsbanken	3,800 %	66 000	80 000	2023-01-09
	Summa skulder till kreditinstitut		11 949 238	12 334 246	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 539 778	-1 226 008	
			8 409 460	11 108 238	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 809 420 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	40 000	40 000
	Sociala avgifter	12 400	12 400
	Ränta	18 366	5 024
	Avgifter och hyror	0	127 166
	Avgifter och hyror	147 956	0
	Upplupna kostnader	3 500	0
		222 222	184 590

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 kommer OVK-besiktning att genomföras.

Tvättstugan kommer ses över och om behov finns kommer den tvättmaskin som är "spontan"-maskin (ej bokningsbar) att bytas ut.

Vidare kommer de rökluckor som finns i de båda trapphusen att genomgå en renovering avseende fjädrar.

Under året kommer också eventuella åtgärder genomföras i värmecentralen. Dessa kan endast utföras då det är varmt ute varför dessa åtgärder inte har genomförts omedelbart då de upptäcktes hösten 2022,

När det gäller kommande underhåll är det, som alltid, en fråga om behovet. Finns inte behov för uppdatering enligt underhållsplanen, skjuts posten på framtiden.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2023

Johan Schjelderup
Ordförande

Mia Isabell Godhe
Ledamot

Marko Hynninen
Ledamot

Mats Gunnar Karlsson
Ledamot

Carina Litton
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Lars Andersson
Extern revisor

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 2022.

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 2022 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 2022.

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.

Örebro den 17 april 2023

Lars Andersson

Revisor

Almby Ekonomikonsult AB, 0705-084545

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se