

Brf Flöjtblåsaren 6 i Stockholm

Org.nr: 769604-6288

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Flöjtblåsaren 6 i Stockholm, organisationsnummer 769604-6288, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen företräds av en på föreningsstämman vald styrelse. I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter, se till att föreningen har en hållbar ekonomi, samt verka för likhetsprincipen, dvs alla medlemmars lika rättigheter och skyldigheter. Kommande underhåll finansieras av medlemmars årsavgifter och lokalhyresintäkter.

Fastigheten började byggas 1905 och stod klar 1906 på en friköpt tomt. 1929 utfördes den första större renoveringen då bla toaletter byggdes i lägenheterna och torrdassen revs. Fastigheten består av ett flerbostadshus med sex våningar och full källare. 2014 bebyggdes vinden med två lägenheter. Fastigheten består därmed av 17 lägenheter och tre lokaler.

Föreningen registrerades 1999-05-19. Senaste stadgeändringarna beslutades vid årsmötet 2023-12-14. Fastighetsbeteckningen är Flöjtblåsaren 6 och är belägen på Norrtullsgatan 31 i Stockholms kommun.

Vattenstammarna är delvis utbytta från 1970 till 2024. Elstammarna byttes under 1970-talet. Källaren renoverades, källarförråd inreddes och tvättstuga förbereddes under 2010-2012. Fasaden renoverades 2014 och samma år lades taket om och en ny hiss installerades mellan våning -1 och 6. Under 2016 inreddes en ny tvättstuga i källaren, stammarna på plan 1-5 rengjordes och spolades, och mosaikfönstren i trapphuset renoverades. Under 2017 renoverades balkongerna ut mot gatan. Under hösten 2020 renoverades och målades alla fönster mot Norrtullsgatan. En godkänd radonmätning gjordes 2021. Kartering (test och kartläggning av kanalerna) genomfördes under 2021 och som ett resultat av detta byttes icke fungerande fläktar ut 2022-2023. Gamla tvättstugan ställdes om till föreningslokal/förråd 2022. Godkänd OVK 2023. Ny klimatanläggning installerades i Lokalen L93, i samband med detta gjordes det en ny arealmätning. Under 2023 byttes ett antal galvaniska rör ut i källaren. Sotning och godkänd inspektion av rökanalerna utfördes 2023.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättsförsäkring löser respektive medlem.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

På stämman deltog 16 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-10-03 samt 2023-12-14.

På stämman deltog 16 respektive 17 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om

Oktober: Val av ny ledamot. December: Nya stadgar och balkongbygge på fyra trappor.

Styrelse

Ordförande	Ann-Kristin Bäckman
Sekreterare	Joseph Eriksson
Kassör	Thomas Elman
Ledamot	Monica Ek
Ledamot	Fredrik Lindström
Suppleant	Linda Samuelsson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Joseph Eriksson, Ann-Kristin Bäckman
Styrelsen har under året hållit 11sammanträden.

Firmatecknare har varit hela styrelsen eller två i förening av ordinarie ledamöter

Kristina Wikander avgick som ledamot och Thomas Elman valdes in som ordinarie ledamot vid extrastämman i oktober 2023-10-03.

Revisor

Intern Mikael Nyborg

Suppleant Peter Bergefalk

Valberedning

Valberedningen har bestått av Olga Stern
sammankallande, och Lena Gummeson

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Norrtullsgatan 31, 11327 Stockholm

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	5	165
2 rok	3	172
3 rok	4	352
4 rok	4	352
5 rok	1	121
Summa	17	1 162

Totalt antal bostadslägenheter: 17

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	3	164

Lokalhyresgästerna är Frisör, Bilimport, uthyrning och försäljning, Butik med kursverksamhet

Totalyta (m²): 1 326

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott
EI	Ellevio
Soptömning och vatten	Stockholm vatten och avfall
Tvättstugans maskiner	Entema
Takskottning	Gustaf Pettersson Plåtslageri
Hlsservice	Hissen AB
Brandskydd	Delagott
TV/internet	Tele2 och Bahnhof (fiber)
Försäkringsbolag	Brandkontoret
Bank	Handelsbanken och Collector Bank
Teknisk förvaltning	Delagott
Lokalvård	Smart Trappstädning
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Gas	Stockholm Gas

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-06-20 bilagd uppdatering under 2024
Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Brandskydd	2023	
Klimatanläggning och Ventilation i L93	2023	
Byte av port mot gården	2023	
Tätning av skarv mellan altan och vägg	2023	inspektion 2ggr per år
Byte av stammarna och rör 1401 o 1301	2023-2024	koppling moterad mot 1201 och 1501
Byte av pump i tvättstugan	2024	rengöring av pumpgrop april 2024
Fönster och dörrar mot gården	2024-2025	
Port och entré mot gatan	2024-2025	
Trapphuset	2025-2026	våning 1-6
Undercentral	2027	uppdaterad 2017
Övriga rörstammar	2028	besiktningintervall vart tredje år (2023)
Tak	2030	nytt tak 2014
Fasadmålning	2033	senast målat 2014
Dränering gårdssidan	ej bestämt	
Nytt SVOAbeslut om grovsoppantering	2027	Stående punkt på styrelsemöten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK blev godkänd under mars 2023. se även punkten "Allmänt om verksamheten"

Vi har genomfört brandinspektion

Vissa stammar i kök och toaletter har spolats under våren 2023. Köksstammarna i lägenheterna -02, samt duschrummen i lägenheterna -03 har filmats. Resultatet blev att rören är i tillräckligt gott skick.

Styrelsen har lagt fokus på vatten och avlopp, ombyggnationer av två lägenheter samt montering av balkong på fjärde våningen och installationen av klimataggregatet i L93.

Medlemsinformation

26 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

2 bostadsrätter har överlåtits.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

17 bostadsrätter

27 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 277	1 152	1 154	1 081
Årsavgifter, tkr	709	681	680	680
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 126	- 298	- 39	6
Soliditet ¹ , %	63	63	63	63
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	610	586	585	585
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	7 607	7 617	7 672	7 722
Skuldsättning / kvm totalyta	6 666	6 675	6 724	6 767
Sparande / kvm	151	84	211	277
Räntekänslighet	12	13	13	13
Energikostnad / kvm	293	282	269	238
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	54	59	59	61

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 11 636 kronor.

För att täcka underskottet och få en mer stabil ekonomi har vi under 2023 och i januari 2024 sammanlagt höjt medlemsavgiften 7% första höjning, 3% andra höjning, 10% tredje höjning. Vi tittar även på poster som kan minskas och gör inga onödiga utlägg.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 055 107	2 382 301	388 865	- 589 612	- 297 580	15 939 081
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			110 781	-110 781		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-237 552	237 552		0
Balanseras i ny räkning				- 297 580	297 580	0
Årets resultat					- 126 479	- 126 479
Belopp vid årets utgång	14 055 107	2 382 301	262 094	- 760 421	- 126 479	15 812 602

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 760 421
Årets resultat	- 126 479
Totalt	- 886 900

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	110 781
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 154 694
Balanseras i ny räkning	- 842 987
Totalt	- 886 900

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 276 569	1 151 950
Övriga rörelseintäkter	3	26 659	6 085
Summa Rörelseintäkter		1 303 228	1 158 035
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-736 092	-1 023 142
Administration och förvaltning	5	-140 711	-157 686
Avskrivningar		-171 951	-171 951
Summa Rörelsekostnader		-1 048 754	-1 352 779
RÖRELSERESULTAT		254 474	-194 744
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-380 967	-102 836
Summa Finansiella poster		-380 953	-102 836
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-126 479	-297 580
RESULTAT FÖRE SKATT		-126 479	-297 580
ÅRETS RESULTAT		-126 479	-297 580

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	24 245 307	24 402 940
Inventarier, verktyg och installationer	8	297 782	63 238
Summa materiella anläggningstillgångar		24 543 089	24 466 178
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 543 089	24 466 178
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 824	0
Övriga fordringar		146 044	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 784	53 019
Summa kortfristiga fordringar		203 652	53 019
Kassa och bank			
Kassa och bank		430 759	754 776
Summa kassa och bank		430 759	754 776
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		634 411	807 795
SUMMA TILLGÅNGAR		25 177 500	25 273 973

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		262 094	388 865
Insatser		16 437 408	16 437 408
Summa bundet eget kapital		16 699 502	16 826 273
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-760 421	-589 612
Årets resultat		-126 479	-297 580
Summa fritt eget kapital		-886 900	-887 192
SUMMA EGET KAPITAL		15 812 602	15 939 081
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		78 720	78 720
Summa långfristiga skulder		78 720	78 720
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 838 948	8 850 584
Leverantörsskulder		68 757	52 820
Skatteskulder		111 376	109 166
Övriga skulder		29 014	23 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		238 083	219 861
Summa kortfristiga skulder		9 286 178	9 256 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 177 500	25 273 973

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	254 474	-194 744
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	171 951	171 951
Summa	426 425	-22 793
Erhållen ränta	14	0
Erlagd ränta	-380 967	-102 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	45 472	-125 629
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-150 633	-147 673
Förändring av rörelseskulder	41 641	-77 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-63 520	-351 085
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Ventilationsaggregat	-248 862	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-248 862	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-11 636	-64 798
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 636	-64 798
Årets kassaflöde	-324 018	-415 883
Likvida medel vid årets början	754 776	851 592
Likvida medel vid årets slut	430 759	754 776

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	120 År
Stambyte	120 År
Balkonger	57 År

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter		
Bostäder	709 329	681 121
Hysesintäkter		
Lokaler	556 808	460 759
Förråd	10 432	10 070
	567 240	470 829
Totalt nettoomsättning	1 276 569	1 151 950

I hyran ingår vatten, värme, Bredband från Tele2 och Bahnhof (inkl grundpaket) samt porttelefonin.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	9 221	0
Övriga ersättningar och intäkter	17 438	6 085
	26 659	6 085
Totalt övriga rörelseintäkter	26 659	6 085

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	52 785	70 741
Uppvärmning	256 451	218 083
Vatten och avlopp	31 792	39 125
Sophämtning	13 162	17 385
	354 190	345 334

Funktionell anläggningservice

Hiss	29 103	37 815
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	1 825	0
	30 927	37 815

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	34 674	31 269
Fastighetsstäd	34 647	30 069
Snöröjning/sandning	0	10 777
	69 321	72 115

Distribuerade servicetjänster

TV	4 926	4 447
----	-------	-------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	33 798	32 038
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	63 993	62 803
	97 791	94 841

Reparationer

Reparationer	24 243	231 038
--------------	--------	---------

Underhåll

Underhåll	154 694	237 552
-----------	---------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

736 092 **1 023 142**

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	4 580	4 457
--------------------------------	-------	-------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	36 735	33 191
------------------------------	--------	--------

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	40 537	36 080
----------------------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	35 077	37 387
-----------------------------	--------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	4 473	7 414
Konsultarvode	3 440	2 749
Bankkostnader	3 131	3 650
Övriga administrativa kostnader	309	702
Övriga kostnader	12 430	32 055
	23 782	46 571

Totalt administration och förvaltning

140 711 **157 686**

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	14	0
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	0

Not 7. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	18 419 681	18 419 681
Anskaffningsvärde mark	7 549 740	7 549 740
Utgående anskaffningsvärden	25 969 421	25 969 421
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 566 481	- 1 408 848
Årets avskrivningar	- 157 633	- 157 633
Utgående avskrivningar	-1 724 114	-1 566 481
Utgående redovisat värde	24 245 307	24 402 940
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	19 300 000	19 300 000
Taxeringsvärde mark	40 006 000	40 006 000
	59 306 000	59 306 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	143 180	143 180
Inköp	248 862	0
Utgående anskaffningsvärden	392 042	143 180
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 79 942	- 65 624
Årets avskrivningar	- 14 318	- 14 318
Utgående avskrivningar	- 94 260	- 79 942
Utgående redovisat värde	297 782	63 238

Not 9. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Handelsbanken	2024-04-30	4,750 %	734 000	734 000
Handelsbanken	2024-04-30	4,750 %	866 250	868 500
Handelsbanken	2024-06-01	4,773 %	1 380 182	1 387 118
Handelsbanken	2024-10-31	4,819 %	938 350	940 800
Handelsbanken	2024-12-05	4,682 %	1 267 058	1 267 058
Handelsbanken	2024-12-05	4,682 %	1 354 358	1 354 358
Handelsbanken	2024-12-30	4,686 %	498 750	498 750
Handelsbanken	2024-12-30	4,686 %	1 800 000	1 800 000
Summa skulder till kreditinstitut			8 838 948	8 850 584
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 838 948	-8 850 584
			0	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 10. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 611 000	9 611 000
Summa:	9 611 000	9 611 000

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2024

Ann-Kristin Bäckman

Joseph Eriksson

Thomas Elman

Monica Ek

Fredrik Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Mikael Nyborg
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 20:27

SENT BY OWNER:

Stefan Pettersson • 30.04.2024 11:33

DOCUMENT ID:

Hkga0qE0b0

ENVELOPE ID:

SyT0cECZR-Hkga0qE0b0

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Flöjtblåsaren 6 i Stockholm.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MIKAEL NYBORG mikael.nyborg@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 12:51 30.04.2024 12:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/09/29) IP: 213.55.242.181
ANN-KRISTIN BÄCKMAN annk.backman@telia.com	Signed Authenticated	01.05.2024 10:30 01.05.2024 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/08/08) IP: 176.10.247.237
THOMAS ELMAN elman.sweden@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 08:27 03.05.2024 08:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/19) IP: 176.10.247.233
Monica Birgitta Ek monica.ek@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 21:58 01.05.2024 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/10/05) IP: 176.10.247.235
JOSEPH ERIKSSON joseph.eriksson@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 13:02 06.05.2024 18:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/12/13) IP: 94.191.152.147
Fredrik Lindström frli01@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 20:27 16.05.2024 20:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/21) IP: 172.226.49.33

* 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