

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Flustret 19

Org.nr. 769603-7667

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

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 och har upprättat en flerårsbudget för 5 år framåt och som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1999-04-30. Föreningens ekonomiska plan registrerades juni 2010 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-06 hos Bolagsverket.

Föreningen har en gällande underhållsplan.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastigheter med Fastighetsbeteckningarna Brf Flustret 19 och 21 Solna förvärvades 2010. Fastigheterna är belägna på adresserna Gustafsvägen 10, 12 och 14a-b.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa och innefattar även kollektivt bostadsrättstillägg. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1959-1960 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 1959. Byggnadsytan utgörs av 2 746 kvm lägenhetsyta och 1 550 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 1 bostadshyresrätt samt 6 lokaler.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	12 st
2	rok	04 st
3	rok	16 st
4	rok	05 st
5	rok	05 st
7	rok	01 st

Därutöver har föreningen en föreningslokal.

Parkering/Garage

Föreningen har 9 parkeringsplatser utomhus

Byggnadens tekniska status

Relining	2022
Fasadputs	2013
Byte fönster	2012

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	64 st
Medlemmar vid årets utgång	61 st

Under året har 8 överlåtelser skett varav 1 upplåtelse, samt att styrelsen har beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Brf Flustret 19

Org.nr. 769603-7667

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

Styrelsen

Daniel Asker	Ordförande
Simon Ohlsson	Ledamot
Agneta Bergman	Ledamot
Marie Sten	Ledamot

Pär Habicht	Suppleant
Patrik Hurtig	Suppleant

Revisor

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor BDO Revision

Valberedning

Dick Sundström - Sammanställande
Felix Eklöf
Anton Månson

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 30 maj 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Plåttaket på Gustafsvägen 10 underhållet och ommålat.
Försäljning av en hyresrätt har genomförts av föreningen.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes den 1 april 2024 med 10%.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 1 630 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 140 510 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholms län, Solna Kommun

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 278 304	3 168 502	3 024 037	2 702 083	2 571 913
Res. efter finansiella poster	-936 052	-787 106	-816 780	-916 777	-1 256 580
Balansomslutning	71 759 854	72 419 638	74 149 436	75 232 702	75 812 237
Soliditet (%)	79,67	76,00	75,29		
Kassalikviditet (%)	56,25	21,50	122,39		
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	715	619	630		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57	50	54		
Skuldsättning (kr/kvm)	3 216	3 932	4 170		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 166	6 317	6 700		
Sparande (kr/kvm)	146	177	169		
Räntekänslighet (%)	7	10	11		
Energikostnad (kr/kvm)	201	187	175		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2608 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2746 kvadratmeter.
Lokal uthyrd 1444 kvm.

Brf Flustret 19

Org.nr. 769603-7667

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för året innebär ett underskott. Underskottet har uppkommit främst genom att avskrivningarna för en bostadsrättsförening är så höga, i detta fall uppgår de till 1,4 mkr och har medfört ett underskott uppgående till 0,9 mkr. Föreningen har även haft ökade kostnader för räntor och energi. För att minska underskottet har föreningen under året höjt avgiften med 10%. Föreningen har genomfört höjningen för att finansiera kommande höjningar av räntor och andra kostnader som föreningen har. Genom dessa åtgärder bedömer föreningen att förlusten inte kommer påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	56 533 865	8 701 742	2 281 139	-12 475 757
Ökning av insatskapital	1 155 314	1 914 686		
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			306 153	-306 153
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-11 726	11 726
Årets förlust				-936 052
Belopp vid årets utgång	57 689 179	10 616 428	2 575 566	-13 706 236

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserat resultat	-12 464 031
Reservering till yttre fond	-306 153
årets resultat	-936 052
	-13 706 236
Styrelsen föreslår att	
anspråktagande av yttre fond	11 726
i ny räkning överföres	-13 717 962
	-13 706 236

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

Brf Flustret 19

Org.nr. 769603-7667

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 278 304	3 168 502
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>30 603</u>
		3 278 304	3 199 105
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-614 676	-672 609
Drift	3	-1 145 029	-1 075 350
Administrationskostnader	4	-635 493	-321 358
Fastighetsskatt		-210 600	-208 837
Avskrivningar		<u>-1 445 884</u>	<u>-1 529 966</u>
		-4 051 682	-3 808 120
Rörelseresultat		-773 378	-609 015
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 440	22 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-193 114</u>	<u>-200 358</u>
		-162 674	-178 091
Resultat efter finansiella poster		-936 052	-787 106
Årets resultat		<u>-936 052</u>	<u>-787 106</u>



r1sfLG0kx-rJljgzUG0kx

Sida 5 av 11

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	69 162 340	70 593 102
Maskiner och inventarier	6	3 819	18 941
Summa materiella anläggningstillgångar		69 166 159	70 612 043
Summa anläggningstillgångar		69 166 159	70 612 043
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	10 000
Övriga fordringar		644	398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 101	97 097
Summa kortfristiga fordringar		129 745	107 495
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 463 950	1 700 100
Summa kassa och bank		2 463 950	1 700 100
Summa omsättningstillgångar		2 593 695	1 807 595
SUMMA TILLGÅNGAR		71 759 854	72 419 638

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		68 305 607	65 235 607
Fond för yttre underhåll		2 575 566	2 281 139
Summa bundet eget kapital		70 881 173	67 516 746

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-12 770 184	-11 688 651
Årets resultat		-936 052	-787 106
Summa fritt eget kapital		-13 706 236	-12 475 757

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Fastighetslån	7	9 974 101	8 974 101
Summa långfristiga skulder		9 974 101	8 974 101

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	7	3 500 000	7 500 000
Leverantörsskulder		147 774	194 852
Aktuell skatteskuld		7 628	5 865
Övriga skulder		201 555	194 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	753 859	509 017
Summa kortfristiga skulder		4 610 816	8 404 548

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		71 759 854	72 419 638
--	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-773 378	-609 015
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 445 884	1 529 966
Erhållen ränta m.m.		30 440	22 267
Erlagd ränta		-193 114	-200 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		509 832	742 860
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		10 000	-10 000
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-32 250	-46
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-47 078	12 946
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		253 346	44 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten		693 850	790 122
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	-253 427
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-253 427
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		1 155 314	0
Upplåtelser		1 914 686	0
Amortering långfristiga lån		-3 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		70 000	-1 000 000
Förändring av likvida medel		763 850	-463 305
Likvida medel vid årets början		1 700 100	2 163 405
Likvida medel vid årets slut		2 463 950	1 700 100

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. (K3)

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.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits. Föreningen periodiserar hyror och avgifter.

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. Byggnaden har delats upp på komponenter stomme, balkonger, fasad, fönster och tak. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	100
Övrigt byggnad	35-50
Inventarier, verktyg och maskiner	10

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Hyesintäkter	128 193	161 193
	Hyesintäkter lokaler	1 187 921	1 132 999
	Avgifter	1 774 529	1 524 789
	Hyror parkering	69 811	66 150
	Bredband	89 595	89 625
	Övrigt	28 255	193 746
		<u>3 278 304</u>	<u>3 168 502</u>
Not 3	Drift	2024	2023
	El	121 478	131 637
	Fjärrvärme	600 670	580 798
	Vattenavgifter	121 889	70 351
	Sopor	82 039	65 960
	Fastighetsförsäkring	130 109	96 062
	Kabel-tv	66 590	66 314
	Övrigt	22 254	64 228
		<u>1 145 029</u>	<u>1 075 350</u>
Not 4	Administrationskostnader	2024	2023
	Kameralförvaltning	82 831	76 809
	Revisionsarvode	46 072	33 241
	Övriga kostnader	320 403	40 291
	Arvode, sociala avgifter	186 187	171 017
		<u>635 493</u>	<u>321 358</u>

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	60 287 183	60 033 756
	Inköp	0	253 427
	Mark	24 992 730	24 992 730
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 279 913	85 279 913
	Ingående avskrivningar	-14 686 811	-13 173 498
	Årets avskrivningar	-1 430 762	-1 513 313
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 117 573	-14 686 811
	Utgående redovisat värde	69 162 340	70 593 102
	Redovisat värde byggnader	42 438 641	43 810 393
	Redovisat värde markanläggningar	1 730 969	1 789 979
	Redovisat värde mark	24 992 730	24 992 730
		69 162 340	70 593 102
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	102 051 000	102 051 000
	varav byggnader:	41 424 000	41 424 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	258 640	258 640
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 640	258 640
	Ingående avskrivningar	-239 699	-223 046
	Årets avskrivningar	-15 122	-16 653
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-254 821	-239 699
	Utgående redovisat värde	3 819	18 941
Not 7	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Lån		
	Tid för utbyte		
	SEB 3,22% 2025-08-28	3 000 000	6 000 000
	SEB 1,00% 2027-06-28	8 474 101	8 474 101
	SEB 2,46% 2026-11-28	1 500 000	1 500 000
	SEB 3,35% 2025-06-28	500 000	500 000
		13 474 101	16 474 101
	Två lån ska omförhandlas under år 2025, 3 500 000 kr.		
Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda hyror/avgifter	276 456	211 287
	Revisor	22 000	22 000
	Räntor	3 988	2 417
	Drift	92 463	102 686
	Övrigt	358 952	170 627
		753 859	509 017
Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 422 000	25 422 000

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningsstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Solna

Agneta Bergman

Simon Ohlsson

Marie Sten

Daniel Asker

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
11.04.2025 10:21

SENT BY OWNER:
Mary Dehlin · 08.04.2025 09:36

DOCUMENT ID:
rJljgzUG0kx

ENVELOPE ID:
r1sflG0kx-rJljgzUG0kx

DOCUMENT NAME:
ÅR 2024 769603-7667 Flustret.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE STEN marie.sten@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2025 09:41 08.04.2025 09:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/18) IP: 83.191.124.26
2. Agneta Maria Bergman Ivanova agneta.bergman@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2025 11:14 08.04.2025 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/06/18) IP: 94.234.75.156
3. CLAES DANIEL ASKER asker.daniel22@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2025 11:41 08.04.2025 11:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/22) IP: 172.226.48.72
4. Simon Andreas Ohlsson simon.ohlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2025 14:23 09.04.2025 14:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/02/10) IP: 83.219.214.74
5. Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	11.04.2025 10:21 11.04.2025 10:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 89.255.230.200

* 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