

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Flustret 19

Org.nr. 769603-7667

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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	61 st
Medlemmar vid årets utgång	61 st

Under året har 4 överlåtelser skett, samt att styrelsen har beviljat 5 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
Patrik Hurtig	Ledamot
Lena Gustavsson	Ledamot

Pär Habicht	Suppleant
Georgis David	Suppleant

Revisor

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Valberedning

Anton Månson - Sammankallande
Felix Eklöf
Dick Sundström

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 22 maj 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På piskbalkong byttes glasräcke ut mot ett smidesräcke. Underhåll av den delen som har plåttak samt målning av detta.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Ingen avgiftshöjning genomfördes 2025.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 1 724 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 140 030 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholms län, Solna Kommun

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 363 321	3 278 304	3 168 502	3 024 037	2 702 083
Res. efter finansiella poster	-768 802	-936 052	-787 106	-816 780	-916 777
Balansomslutning	70 214 736	71 759 854	72 419 638	74 149 436	75 232 702
Soliditet (%)	80,33	79,67	76,00	75,29	
Kassalikviditet (%)	105,26	56,25	21,50	122,39	
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	723	715	619	630	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57	57	50	54	
Skuldsättning (kr/kvm)	3 096	3 216	3 932	4 170	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 876	5 166	6 317	6 700	
Sparande (kr/kvm)	230	146	177	169	
Räntekänslighet (%)	7	7	10	11	
Energikostnad (kr/kvm)	210	201	187	175	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Fast.tax år 2025: Hyresrätt 85 kvm, bostadsrätt 2661 kvm =tot 2746 kvm. Lokal 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 0,8 mkr. Föreningen har även haft ökade kostnader för räntor och energi. För att minska underskottet höjde föreningen i april 2024 avgiften med 10%. Föreningen har tagit beslut att årligen med start 1 januari 2026 höja avgiften med minst 3 % för att finansiera kommande höjningar av räntor och andra kostnader. 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	57 689 179	10 616 428	2 575 566	-13 706 236
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			334 809	-334 809
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-11 726	11 726
Årets förlust				-768 802
Belopp vid årets utgång	57 689 179	10 616 428	2 898 649	-14 798 121

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserat resultat	-13 694 510
Reservering till yttre fond	-334 809
årets resultat	-768 802
	-14 798 121
Styrelsen föreslår att	
anspåktagande av yttre fond	11 726
i ny räkning överföres	-14 809 847
	-14 798 121

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

Brf Flustret 19

Org.nr. 769603-7667

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>3 363 321</u> 3 363 321	<u>3 278 304</u> 3 278 304
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-771 049	-614 676
Drift	3	-1 339 386	-1 145 029
Administrationskostnader	4	-186 763	-635 493
Fastighetsskatt		-214 164	-210 600
Avskrivningar	5,6	<u>-1 408 736</u> -3 920 098	<u>-1 445 884</u> -4 051 682
Rörelseresultat		-556 777	-773 378
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 801	30 440
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-225 826</u> -212 025	<u>-193 114</u> -162 674
Resultat efter finansiella poster		-768 802	-936 052
Årets resultat		<u>-768 802</u>	<u>-936 052</u>



BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	67 757 423	69 162 340
Maskiner och inventarier	6	0	3 819
Summa materiella anläggningstillgångar		67 757 423	69 166 159
Summa anläggningstillgångar		67 757 423	69 166 159
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 266	0
Aktuell skattefordran		7 260	0
Övriga fordringar		781	644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 480	129 101
Summa kortfristiga fordringar		145 787	129 745
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 311 526	2 463 950
Summa kassa och bank		2 311 526	2 463 950
Summa omsättningstillgångar		2 457 313	2 593 695
SUMMA TILLGÅNGAR		70 214 736	71 759 854

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		Not	
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 305 607	68 305 607
Fond för yttre underhåll		2 898 649	2 575 566
Summa bundet eget kapital		71 204 256	70 881 173
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 029 319	-12 770 184
Årets resultat		-768 802	-936 052
Summa fritt eget kapital		-14 798 121	-13 706 236
Summa eget kapital		56 406 135	57 174 937
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	11 474 101	9 974 101
Summa långfristiga skulder		11 474 101	9 974 101
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	7	1 500 000	3 500 000
Leverantörsskulder		151 329	147 774
Aktuell skatteskuld		0	7 628
Övriga skulder		199 735	201 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	483 436	753 859
Summa kortfristiga skulder		2 334 500	4 610 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 214 736	71 759 854

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-556 777	-773 378
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 408 736	1 445 884
Erhållen ränta m.m.		13 801	30 440
Erlagd ränta		-225 826	-193 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		639 934	509 832
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-3 266	10 000
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-5 516	-32 250
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		3 555	-47 078
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-287 131	253 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten		347 576	693 850
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		0	1 155 314
Upplåtelser		0	1 914 686
Amortering långfristiga lån		-500 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	70 000
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		-152 424	763 850
		2 463 950	1 700 100
Likvida medel vid årets slut		2 311 526	2 463 950

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	2025	2024
	Hysesintäkter	105 648	128 193
	Hysesintäkter lokaler	1 232 201	1 187 921
	Avgifter	1 837 044	1 774 529
	Hyror parkering	68 669	69 811
	Bredband	86 400	89 595
	Övrigt	33 359	28 255
		<u>3 363 321</u>	<u>3 278 304</u>

Not 3	Drift	2025	2024
	El	121 798	121 478
	Fjärrvärme	601 310	600 670
	Vattenavgifter	156 123	121 889
	Sopor	78 344	82 039
	Fastighetsförsäkring	161 999	130 109
	Kabel-tv	61 564	66 590
	Teknisk förvaltning	50 693	0
	Övrigt	107 555	22 254
		<u>1 339 386</u>	<u>1 145 029</u>

NOTER

Not 4	Administrationskostnader	2025	2024
	Kameralförvaltning	83 910	82 831
	Revisionsarvode	48 986	46 072
	Övriga kostnader	38 653	320 403
	Arvode, sociala avgifter	15 214	186 187
		186 763	635 493
Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	60 287 183	60 287 183
	Mark	24 992 730	24 992 730
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 279 913	85 279 913
	Ingående avskrivningar	-16 117 573	-14 686 811
	Årets avskrivningar	-1 404 917	-1 430 762
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 522 490	-16 117 573
	Utgående redovisat värde	67 757 423	69 162 340
	Redovisat värde byggnader	41 092 734	42 438 641
	Redovisat värde markanläggningar	1 671 959	1 730 969
	Redovisat värde mark	24 992 730	24 992 730
		67 757 423	69 162 340
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	111 603 000	102 051 000
	varav byggnader:	49 539 000	41 424 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	258 640	258 640
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 640	258 640
	Årets avskrivningar	-3 819	-15 122
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-258 640	-254 821
	Utgående redovisat värde	0	3 819
Not 7	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Lån		
	SEB 3,16%	3 000 000	3 000 000
	SEB 1,00%	8 474 101	8 474 101
	SEB 2,46%	1 500 000	1 500 000
	Amorterat under år 2025	0	500 000
		12 974 101	13 474 101
	Tid för utbyte		
	2030-08-28		
	2027-06-28		
	2026-11-28		
Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda hyror/avgifter	240 505	276 456
	Revisor	30 000	22 000
	Räntor	3 835	3 988
	Drift	94 436	92 463
	Övrigt	114 660	358 952
		483 436	753 859
Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	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 dividerande med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltal 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 dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna bostadsrätter och hyresrätter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-01

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

Daniel Asker
Ordförande

Simon Ohlsson

Patrik Hurtig

Lena Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 19:54

SENT BY OWNER:

Elektra Ammouri · 04.05.2026 09:54

DOCUMENT ID:

SywTeRr0Zx

ENVELOPE ID:

HJ8pgCSRbg-SywTeRr0Zx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 - Flustret 19.pdf

11 pages

SHA-512:

bf0d9ab12d23c8f69c0530253d7a27cbf145f81c3a5a280
2e58b713f557b864420d3a57e50097d57a76dfd8139583
f7cbaf311bb7ef75c7e1d5e23c10fe682a4

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
CLAES DANIEL ASKER asker.daniel22@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 11:14 04.05.2026 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/22) IP: 2a09:bac3:5179:286e::407:1a
LENA MARIA GUSTAVSSON lenag70@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:30 04.05.2026 14:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/24) IP: 94.255.170.8
NILS PATRIK ANDERS HURTIG patrik.hurtig@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:27 04.05.2026 17:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/04/19) IP: 94.255.170.35
Simon Andreas Ohlsson simon.ohlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:22 04.05.2026 19:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/02/10) IP: 94.255.165.43
Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.Kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:54 04.05.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 2001:1ba8:1428:fa00:c01d:6ed7:61bf:8f63

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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