

Brf Flöjtblåsaren 6 i Stockholm

Org.nr: 769604-6288

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Styrelsen för Brf Flöjtblåsaren 6 i Stockholm, organisationsnummer 769604-6288, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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. Fastighetens uppvärmning är via fjärrvärme.

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 rökkanalerna utfördes 2023. Under 2024 byggdes en balkong till Lägenhet 10. Fönstren mot gården reparerades och målades, de dörrar som behövde reparerades och målades. För mer detaljerad information, se underhållsplanen.

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 2024-06-10.

På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Ann-Kristin Bäckman
Ledamot	Thomas Elman
Ledamot	Monica Ek
Ledamot	Kristoffer Marin
Ledamot	Johanna Buhr-Berg
Suppleant	Joseph Eriksson
Suppleant	Patrik Holmberg

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Monica Ek och Thomas Elman

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hela styrelsen eller två ledamöter i förening

Revisor

Revisor	Fredrik Perbe
Revisorssuppleant	Otilie Nyrreröd

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	176

Lokalhyresgästerna är Hårsalong, Bilfirma, Butik med kursverksamhet på 176 kvm varav 15 kvm under mark.

Totalyta (m²): 1 338

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott
El	Ellevio, Vattenfall
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: 2025-02-10
Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	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 monterad 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	2025-2026	
Trapphuset	2026-2027	våning 1-6
Undercentral	2028	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 grovsopphantering	2027	Stående punkt på styrelsemöten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har genomfört brandinspektion

Styrelsen har lagt fokus på vatten och avlopp

Fönster och dörrar mot gården har inspekterats, målats och renoverats efter behov.

Medlemsinformation

27 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

1 medlem har utträtt ur föreningen.

0 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 26

17 bostadsrätter

26 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 684	1 277	1 152	1 154
Årsavgifter, tkr	886	709	681	680
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 155	- 126	- 298	- 39
Soliditet ¹ , %	62	63	63	63
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	763	610	586	585
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	7 607	7 607	7 617	7 672
Skuldsättning / kvm totalyta	6 666	6 666	6 675	6 724
Sparande / kvm	239	151	84	211
Räntekänslighet	10	12	13	13
Energikostnad / kvm	329	293	282	269
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	52	54	59	59

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning

Årsavgifterna har ökat därav är nettoomsättningen högre än föregående år.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 0 kronor.

Föreningen har för att säkerställa sin långsiktiga finansiering av planerat underhåll samt bibehålla en god ekonomisk buffert, valt att pausa amorteringar av befintliga lån. Detta har skett i samråd med föreningens bank. Tillsammans med redan genomförda avgiftshöjningar anser föreningen att detta kommer att resultera i en gynnsam finansieringsmix och långsiktigt stabil finansiering av föreningens åtaganden. Föreningen har goda förhoppningar om att i och med detta inte behöva uppta nya lån på kort till medellång sikt."

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	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 055 107	2 382 301	262 094	- 760 421	- 126 479	15 812 602
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			43 913	-43 913		0
Balanseras i ny räkning				- 126 479	126 479	0
Årets resultat					- 155 498	- 155 498
Belopp vid årets utgång	14 055 107	2 382 301	306 007	- 930 813	- 155 498	15 657 104

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 842 987
Årets resultat	- 155 498
Totalt	- 998 485

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	43 913
Balanseras i ny räkning	- 1 042 398
Totalt	- 998 485

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 683 810	1 276 569
Övriga rörelseintäkter	3	29 881	26 659

Summa rörelseintäkter		1 713 691	1 303 228
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 169 096	-736 092
Administration och förvaltning	5	-139 426	-140 711
Avskrivningar		-186 361	-171 951

Summa rörelsekostnader		-1 494 883	-1 048 754
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		218 808	254 474
--	--	----------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	17 860	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 166	-380 967

Summa finansiella poster		-374 306	-380 953
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-155 498	-126 479
--	--	-----------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-155 498	-126 479
--	--	-----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

		-155 498	-126 479
--	--	-----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	24 273 700	24 245 307
Inventarier, verktyg och installationer	8	271 021	297 782
Summa materiella anläggningstillgångar		24 544 721	24 543 089
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 544 721	24 543 089
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 361	1 824
Övriga fordringar		80 967	146 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 859	55 784
Summa kortfristiga fordringar		144 187	203 652
Kassa och bank			
Kassa och bank		678 896	430 759
Summa kassa och bank		678 896	430 759
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		823 083	634 411
SUMMA TILLGÅNGAR		25 367 804	25 177 500

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		218 181	262 094
Insatser		16 437 408	16 437 408
Summa bundet eget kapital		16 655 589	16 699 502
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-842 987	-760 421
Årets resultat		-155 498	-126 479
Summa fritt eget kapital		-998 485	-886 900
SUMMA EGET KAPITAL		15 657 104	15 812 602
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		78 720	78 720
Summa långfristiga skulder		78 720	78 720
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	8 838 948	8 838 948
Leverantörsskulder		419 895	68 757
Skatteskulder		105 183	111 376
Övriga skulder		48 315	29 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	219 639	238 083
Summa kortfristiga skulder		9 631 980	9 286 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 367 804	25 177 500

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	218 808	254 474
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	186 361	171 951
Summa	405 169	426 425
Erhållen ränta	17 860	14
Erlagd ränta	-392 166	-380 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	30 863	45 472
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	59 465	-150 633
Förändring av rörelseskulder	345 801	41 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten	436 129	-63 520
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Ventilationsaggregat	0	-248 862
Balkonger	-187 993	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-187 993	-248 862
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	0	-11 636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-11 636
Årets kassaflöde	248 136	-324 018
Likvida medel vid årets början	430 759	754 776
Likvida medel vid årets slut	678 896	430 759

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	120 År
Stambyte	120 År
Balkonger	57 År

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	886 289	709 329
Hysesintäkter		
Lokaler	609 299	556 808
Förråd	3 472	10 432
	612 771	567 240
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	184 750	0
Totalt nettoomsättning	1 683 810	1 276 569

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

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	0	9 221
Övriga ersättningar och intäkter	29 881	17 438
	29 881	26 659
Totalt övriga rörelseintäkter	29 881	26 659

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	51 596	52 785
Uppvärmning	288 011	256 451
Vatten och avlopp	42 282	31 792
Sophämtning	16 289	13 162
	398 177	354 190
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	38 729	29 103
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	0	1 825
	38 729	30 927
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	35 593	34 674
Fastighetsstäd	34 219	34 647
	69 812	69 321
Distribuerade servicetjänster		
TV	2 028	4 926
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	37 712	33 798
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	64 690	63 993
	102 402	97 791
Reparationer		
Reparationer	271 394	24 243
Underhåll		
Underhåll	286 553	154 694
Totalt operativ drift och underhåll	1 169 096	736 092

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 580
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	38 513	36 735
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	39 923	40 537
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	38 956	35 077
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	11 092	4 473
Konsultarvode	0	3 440
Bankkostnader	3 334	3 131
Övriga administrativa kostnader	-298	309
Övriga kostnader	7 906	12 429
	22 035	23 782
Totalt administration och förvaltning	139 426	140 711

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränta från bank och avräkningskonto

Övriga ränteintäkter

2024

2023

17 476

0

384

14

17 860

14

Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

17 860

14

Not 7. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

18 419 681

18 419 681

Anskaffningsvärde mark

7 549 740

7 549 740

Inköp

187 993

0

Utgående anskaffningsvärden

26 157 414

25 969 421

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 1 724 114

- 1 566 481

Årets avskrivningar

- 159 600

- 157 633

Utgående avskrivningar

-1 883 714

-1 724 114

Utgående redovisat värde

24 273 700

24 245 307

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

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

392 042

143 180

Inköp

0

248 862

Utgående anskaffningsvärden

392 042

392 042

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 94 260

- 79 942

Årets avskrivningar

- 26 761

- 14 318

Utgående avskrivningar

- 121 021

- 94 260

Utgående redovisat värde

271 021

297 782

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-04-30	4,285 %	734 000	734 000
Stadshypotek	2025-04-30	6,179 %	866 250	866 250
Stadshypotek	2025-03-03	3,757 %	1 380 182	1 380 182
Stadshypotek	2025-10-31	5,174 %	938 350	938 350
Stadshypotek	2025-12-05	2,698 %	1 267 058	1 267 058
Stadshypotek	2025-12-05	2,884 %	1 354 358	1 354 358
Stadshypotek	2025-12-30	0,410 %	498 750	498 750
Stadshypotek	2025-12-30	0,148 %	1 800 000	1 800 000
Summa skulder till kreditinstitut			8 838 948	8 838 948
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 838 948	-8 838 948
			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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 611 000	9 611 000
Summa:	9 611 000	9 611 000

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Elkostnader	3 470	5 287
Värmekostnader	40 393	41 646
Vatten och avlopp	7 409	5 290
Sophämtning	2 777	2 088
Räntekostnader	25 166	32 191
Förutbetalda intäkter	140 179	151 580
Övrigt	243	0
Summa	219 637	238 082

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ann-Kristin Bäckman

Thomas Elman

Monica Ek

Kristoffer Marin

Johanna Buhr-Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Fredrik Perbe



Document history

COMPLETED BY ALL:
10.05.2025 12:52

SENT BY OWNER:
Jeff Börlum · 09.05.2025 18:06

DOCUMENT ID:
ByeoG_ojxel

ENVELOPE ID:
SysfOsoegx-ByeoG_ojxel

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Brf Flöjtblåsaren 6 i Stockholm.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
KRISTOFFER TOMAS MARIN kristoffer@wallandermarin.se	Signed Authenticated	09.05.2025 18:11 09.05.2025 18:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/10/19) IP: 90.129.211.63
Monica Birgitta Ek monica.ek@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2025 11:34 10.05.2025 11:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/10/05) IP: 176.10.247.235
THOMAS ELMAN elman.sweden@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2025 12:34 10.05.2025 12:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/19) IP: 5.150.197.196
Ann-Kristin Bäckman annk.backman@telia.com	Signed Authenticated	10.05.2025 12:34 10.05.2025 09:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/08/08) IP: 176.10.247.237
JOHANNA BUHR-BERG buhr-berg@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2025 12:42 10.05.2025 12:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/10) IP: 217.213.128.207
BENGT FREDRIK GUSTAV PERBE fredrikperbe@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2025 12:52 10.05.2025 12:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/16) IP: 94.191.136.128

* 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