



Välkommen till årsredovisningen för Brf Flöjtblåsaren 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flöjtblåsaren 4	1978	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 343 kvm och 3 lokaler om 368 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 711 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stephen O'connell	Styrelseledamot
Marc Per Blomberg	Ordförande
Per Erik Berglund	Styrelseledamot
Puria Safari Hesari	Styrelseledamot
Antti Juhani Soini	Suppleant
Christian Carl-Johan Deodot Öström	Suppleant

Valberedning

Rickard Lindholm

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Stamspolning Punktvis målning fönster mot gård
2023-2024	●	Gårdsrenovering
2023	●	Inventering/genomgång gas, värme, vatten, avlopp
2022	●	Trädfällning
2021-2022	●	Målning trapphus och entrédörrar
2018-2019	●	OVK-funktionskontroll Byte radiatorventiler och termostater
2017-2018	●	Nytt yttertak
2016	●	Underhåll balkonger
2013	●	Trapprenovering hyreslokal
2011-2012	●	Installation av Stokab nät Ommålning källarvägg Byte källarfönster
2010	●	Gården - dagvattenledning och brunn
2009	●	Fasadrenovering
2007-2008	●	Tvättstuga
2001	●	Nya balkonger Elstambyte

1990-1992 ● Rörstambyte

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fortsatt mycket god ekonomi, och vi anser oss ha gott om utrymme för planerat och eventuellt oförutsett underhåll och reparationer. I december 2024 löstes ett av föreningens lån med rörlig ränta då 446 tkr amorterades. Föreningens större lån har en lång löptid med förmånlig ränta.

Förändringar i avtal

Under året har en lokal överlåtits, den minsta av tre lokaler. Den nya hyresgästen är samma som i den största lokalen, Trodenta AB. I samband med överlåtelsen höjdes hyran med 3% gällande den överlåtna lokalen, samt att avtalen för hyresgästens båda lokaler skrevs om på 5 år.

Övriga uppgifter

Gårdsrenoveringen avslutades under 2024 med bl.a. nya blomlådor och möbler. Under året gjordes även punktvis målning av fönster mot gård.

Trivselgruppen har under året arrangerat två städdagar, som båda även inkluderade korvgrillning på gården med god uppslutning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 42 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 082 857	2 024 080	1 934 820	1 871 971
Resultat efter fin. poster	201 327	-94 009	179 382	-221 170
Soliditet (%)	54	51	50	47
Yttre fond	2 171 455	2 233 035	2 047 439	2 126 046
Taxeringsvärde	114 876 000	114 876 000	114 876 000	96 999 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	468	468	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,6	54,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 261	2 469	2 615	2 632
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 954	2 139	2 266	2 281
Sparande per kvm totalyta, kr	241	219	229	178
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	23	29	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	169	152	137	141
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	28	22	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	203	188	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	2,56	-	-
Räntekänslighet (%)	4,83	5,28	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	3 884 900	-	-	3 884 900
Upplåtelseavgifter	356 509	-	-	356 509
Fond, yttre underhåll	2 233 035	-366 268	304 688	2 171 455
Kapitaltillskott	2 250 002	-	-	2 250 002
Balanserat resultat	-2 170 947	272 259	-304 688	-2 203 376
Årets resultat	-94 009	94 009	201 327	201 327
Eget kapital	6 459 490	0	201 327	6 660 817

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 898 688
Årets resultat	201 327
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-304 688
Totalt	-2 002 049

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	129 541
Balanseras i ny räkning	-1 872 508

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 082 857	2 024 081
Summa rörelseintäkter		2 082 857	2 024 081
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 263 715	-1 523 950
Övriga externa kostnader	8	-147 622	-137 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 144	-321 144
Summa rörelsekostnader		-1 732 481	-1 982 291
RÖRELSERESULTAT		350 376	41 789
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 163	16 705
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-169 212	-152 503
Summa finansiella poster		-149 049	-135 798
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		201 327	-94 009
ÅRETS RESULTAT		201 327	-94 009

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	11 157 000	11 478 144
Summa materiella anläggningstillgångar		11 157 000	11 478 144
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 158 600	11 479 744
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 696	2 157
Övriga fordringar	12	1 130 695	1 249 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	85 330	11 808
Summa kortfristiga fordringar		1 225 721	1 263 804
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 225 721	1 263 804
SUMMA TILLGÅNGAR		12 384 321	12 743 548

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 491 411	6 491 411
Fond för yttre underhåll		2 171 455	2 233 035
Summa bundet eget kapital		8 662 866	8 724 446
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 203 376	-2 170 947
Årets resultat		201 327	-94 009
Summa ansamlad förlust		-2 002 049	-2 264 956
SUMMA EGET KAPITAL		6 660 817	6 459 490
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	4 370 680	4 400 680
Summa långfristiga skulder		4 370 680	4 400 680
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	927 500	1 383 900
Leverantörsskulder		67 513	98 442
Skatteskulder		8 364	11 512
Övriga kortfristiga skulder		63 312	53 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	286 135	336 037
Summa kortfristiga skulder		1 352 824	1 883 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 384 321	12 743 548

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	350 376	41 789
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	321 144	321 144
	671 520	362 933
Erhållen ränta	20 163	16 705
Erlagd ränta	-173 505	-151 524
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	518 178	228 114
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-175 569	5 489
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-69 862	16 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	272 747	249 947
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-486 400	-342 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-486 400	-342 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-213 653	-92 553
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 238 807	1 331 360
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 025 155	1 238 807

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flöjtblåsaren 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,67 - 5 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 096 256	1 096 256
Hysesintäkter lokaler, moms	871 117	816 256
Deb. fastighetsskatt, moms	110 786	110 788
Påminnelseavgift	196	0
Dröjsmålsränta	278	255
Pantsättningsavgift	2 865	525
Överlåtelseavgift	1 313	0
Administrativ avgift	49	0
Öres- och kronutjämning	-3	1
Summa	2 082 857	2 024 081

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	35 423	53 062
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 194	5 762
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 450	0
Städning enligt avtal	65 131	57 179
Städning utöver avtal	25 489	0
Hissbesiktning	1 576	1 449
Brandskydd	7 050	9 360
Gårdkostnader	41 818	0
Garage/parkering	10 215	0
Snöröjning/sandning	2 961	8 695
Serviceavtal	19 835	6 234
Förbrukningsmaterial	523	2 778
Summa	217 666	144 518

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 942	13 033
Tvättstuga	0	1 225
Trapphus/port/entr	370	0
Källarutrymmen	0	8 158
Sophantering/återvinning	1 751	0
Dörrar och lås/porttele	11 974	25 723
VVS	15 450	21 726
Elinstallationer	12 113	8 919
Hissar	3 856	2 791
Vattenskada	0	46 592
Skador/klotter/skadegörelse	2 647	47 330
Summa	51 103	175 498

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	21 824
VVS	37 698	0
Fönster	91 843	0
Mark/gård/utemiljö	0	344 444
Summa	129 541	366 268

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	55 262	62 930
Uppvärmning	458 995	411 658
Vatten	103 372	75 118
Sophämtning/renhållning	60 518	50 657
Grovsopor	7 110	12 640
Summa	685 257	613 003

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	8 376	45 017
Kabel-TV	5 304	5 066
Bredband	40 218	49 271
Fastighetsskatt	126 250	125 307
Summa	180 148	224 662

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	329
Tele- och datakommunikation	2 110	1 793
Inkassokostnader	557	96
Revisionsarvoden extern revisor	19 336	19 336
Styrelseomkostnader	20 606	0
Fritids och trivselkostnader	5 843	2 485
Föreningskostnader	2 812	2 000
Förvaltningsarvode enl avtal	82 787	80 583
Överlåtelsekostnad	0	1 838
Pantsättningskostnad	4 300	788
Administration	2 582	3 896
Konsultkostnader	6 688	24 054
Summa	147 622	137 198

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	168 817	152 503
Kostnadsränta skatter och avgifter	233	0
Övriga räntekostnader	162	0
Summa	169 212	152 503

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 467 633	13 467 633
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 467 633	13 467 633
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 989 489	-1 668 345
Årets avskrivning	-321 144	-321 144
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 310 633	-1 989 489
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 157 000	11 478 144
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 201 905</i>	<i>2 201 905</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 876 000	33 876 000
Taxeringsvärde mark	81 000 000	81 000 000
Summa	114 876 000	114 876 000

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 600	1 600
Summa	1 600	1 600

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	94 982	11 033
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	10 558	0
Transaktionskonto	292 170	172 386
Borgo räntekonto	732 984	1 066 422
Summa	1 130 695	1 249 840

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	23 252	11 808
Förutbet fast skötsel	11 808	0
Förutbet försäkr premier	41 881	0
Förutbet bredband	8 389	0
Summa	85 330	11 808

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2027-09-30	2,50 %	3 085 000	3 115 000
Handelsbanken	-	-	0	446 400
Handelsbanken	2025-03-03	3,65 %	897 500	907 500
Handelsbanken	2026-01-30	2,20 %	1 315 680	1 315 680
Summa			5 298 180	5 784 580
Varav kortfristig del			927 500	1 383 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 098 180 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	191	35 643
Uppl kostnad Städning entrepr	5 210	0
Uppl kostn el	6 379	10 691
Uppl kostnad Värme	60 136	61 675
Uppl kostn räntor	4 869	9 162
Uppl kostn vatten	15 446	12 378
Uppl kostnad Sophämtning	10 775	8 327
Förutbet hyror/avgifter	183 129	198 162
Summa	286 135	336 037

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 048 000	8 048 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Marc Per Blomberg
Ordförande

Per Erik Berglund
Styrelseledamot

Puria Safari Hesari
Styrelseledamot

Stephen O'connell
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Flöjtblåsaren 4, org.nr 716416-4902.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Flöjtblåsaren 4 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen
avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller
inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Flöjtblåsaren 4 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson