

Årsredovisning för
Brf Flundran 9
769603-7402

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse 2024	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse 2024

Verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998. Brf Flundran 9 med säte i Stockholm förvärvade och tillträdde fastigheten Stockholm Flundran den 3 mars 2010. Säljaren var Härolden Fastighets AB genom dess moderbolag Svenska Bostäder AB.

Ny ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2014 och nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-12-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äka bostadsrättsförening) Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt med en yta på 2278 kvm. Därutöver innehar föreningen 5 lokaler med en yta på 432 kvm.

Hyresgäst	Kontraktsgång
Bon Relations	2025-09-30
Franzon du Rietz Fastighetsmäklari	2025-12-31
My Business Controller	2027-09-30
Mandelstam Juvel AB	2025-04-30
Juniper	2026-06-30

Förvaltning

SaveTime Ekonomikonsult AB, ekonomisk förvaltning
MH Drift & Fastighetsservice AB, fastighetsförvaltning

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter är 26 och antalet medlemmar är 44. Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 överlåtits.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden varav 1 per capsulam. Styrelsen som valdes vid ordinarie föreningsstämma 2024 har haft följande sammansättning:

Philip Waldenström, ordförande
Anna Olofsson, sekreterare
Panagiotis Zois
Niklas Lundberg
Rolf Berlin
Maria Azizmohammadi
Louise Nordmark

Suppleant

Åsa Rydgren

Revisor

Joel Magnusson, auktoriserad revisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2024.

Valberedning inför 2024 års stämma

Krysia Kierebinski, David Borg

Vid stämman den 21 maj 2024 omvaldes Krysia Kierebinski och David Borg att utgöra valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört renoveringar och underhåll enligt föreningens underhållsplan.

Underhållsplanen som löpte till 2035 har uppdaterats och sträcker sig nu till 2050.

Föreningens lån i SEB har fortsatt amorterats med ett utökat belopp på 250 000kr per kvartal under 2024, och utöver detta har man amorterat 250 000 i form av engångsamorteringar.

Styrelsen har jobbat aktivt med att förhandla räntan på rörliga lånet.

Hissarna har fått en uppdatering av dess larmfunktion och genomgått ytterligare underhåll.

Nytt skalskydd har installerats och satts i drift under 2024

Styrelsen har lagt ner mycket tid på att säkerställa att föreningen förblir äkta med anledning av kraftigt ökade intäkter från lokalerna som följd av indexuppräkning av lokalhyrorna.

Sammanfattning i urval av tidigare åtgärder

2011 Byggnation av balkonger mot innergården

2012 Ombyggnad av vinden till tre vindsvåningar

2013 Installation av säkerhetsdörrar
Nya hissmotorer, hisskorgar och dörrar
Nytt yttertak med uppvärmning

2014 Renovering av VVS, el och tappvatten
Renovering av trapphusen
Ombyggnad av tidigare hotell till två bostadsrätter

2016 Renovering av fasad, burspråk och balkonger mot gatan
Renovering av fasad mot innergården samt målning av fönster

2017 Installation av fiber via IP-Only
Installation av bergvärmeanläggning

2018 Stamspolning
Upphandling av extern entreprenör för Systematiskt Brandskydd
Renovering av samtliga röckanaler

2019 Ventilationen uppgraderad och OVK genomförd med godkänt resultat
Installation av råttgiljotiner i avloppsrör samt utplacering av s.k. Smartbox på innergården,
allt via Anticimex

2020 I två hyreslokaler installerades frikyla ansluten till fastighetens bergvärmeanläggning
Radonmätning genomfördes med godkänt resultat
Installation av fiber i undercentral för att möjliggöra uppkoppling av bergvärmeanläggning till serviceentreprenör
Omförhandling av lån i SEB med nya löptider
Utredning av föreningens skattestatus (äkta/oäkta) med hjälp av Fastighetsägarna. Föreningen är äkta med god marginal

2021 Utfördes renovering av fönster mot gatan för Grev Turegatan 50 och Kommendörsgatan 11.

2023 Stamspolning. Byte av styrventiler i källaren samt uppdelning av värmesystemet.

Flerårsöversikt

	<i>Belopp i kr</i>				
	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 034 045	2 959 966	2 608 736	2 396 305	2 392 108
Resultat efter finansiella poster	966 216	850 608	117 527	-627 851	505 007
Soliditet, %	91	89	87	87	87
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	337	356	374	440	440
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 963	3 512	4 565	4 829	4 829
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	62	58	34	26	27
Lån/kvm totalyta	2 491	2 952	3 838	4 059	4 059
Räntekostnad/kvm totalyta	52	49	28	22	
Räntekänslighet %	8,8	9,9	12	11	
Årsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter %	25,2	26,8	32,6		
Sparande/kvm totalyta	603	620	447	449	
Värmekostnad/kvm totalyta	69	57	44	35	
Elkostnad/kvm totalyta	94	97	132	96	
Vattenkostnad/kvm totalyta	33	27	22	18	
Energikostnad/kvm totalyta (värme, el & vatten)	196	181	198	149	

Bostadsrättsyta 2 278 kvm
Lokalyta 432 kvm
Totalyta 2 710 kvm

Eget kapital

	Insatser	Upp. avgift	Yttre under- hållsfond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	71 660 382	22 285 189	1 203 427	-8 574 509	850 608
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				850 608	-850 608
Avsättning yttre underhållsfond			400 000	-400 000	
Iansspråktagande yttre underhållsfond			-267 000	267 000	
Årets resultat					966 216
Belopp vid årets slut	71 660 382	22 285 189	1 336 427	-7 856 901	966 216

Totalt Eget Kapital

88 391 313

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
balanserat resultat	-7 856 901
årets resultat	966 216
Totalt	-6 890 685
Behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	400 000
iansspråktagande av yttre underhållsfond	-58 370
balanseras i ny räkning	-7 232 315
Summa	-6 890 685

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 034 045	2 959 966
Övriga rörelseintäkter		5 695	69 840
Summa rörelseintäkter		3 039 740	3 029 806
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 448 236	-1 567 243
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-493 906	-492 976
Summa rörelsekostnader		-1 942 142	-2 060 219
Rörelseresultat		1 097 598	969 587
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 002	15 054
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 384	-134 033
Summa finansiella poster		-131 382	-118 979
Resultat efter finansiella poster		966 216	850 608
Resultat före skatt		966 216	850 608
Årets resultat		966 216	850 608

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	93 760 770	94 225 739
Inventarier och installationer	5	813 247	730 540
Pågående arbete avseende materiella anläggningstillgångar	5	-	71 890
Summa materiella anläggningstillgångar		94 574 017	95 028 169
Summa anläggningstillgångar		94 574 017	95 028 169
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		631 674	355 859
Övriga fordringar		213 075	210 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119 654	109 325
Summa kortfristiga fordringar		964 403	675 668
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 931 933	2 315 662
Summa kassa och bank		1 931 933	2 315 662
Summa omsättningstillgångar		2 896 336	2 991 330
SUMMA TILLGÅNGAR		97 470 353	98 019 499

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 945 571	93 945 571
Yttre underhållsfond		1 336 427	1 203 427
Summa bundet eget kapital		95 281 998	95 148 998
Ansamlad förlust/fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 856 901	-8 574 509
Årets resultat		966 216	850 608
Summa ansamlad förlust/fritt eget kapital		-6 890 685	-7 723 901
Summa eget kapital		88 391 313	87 425 097
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	-	5 000 000
Övriga skulder		933 088	933 088
Summa långfristiga skulder		933 088	5 933 088
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 750 000	3 000 000
Leverantörsskulder		147 229	184 590
Skatteskulder		223 495	408 808
Övriga skulder		137 429	130 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		887 799	937 081
Summa kortfristiga skulder		8 145 952	4 661 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 470 353	98 019 499

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	966 216	850 608
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	493 931	490 828
	<u>1 460 147</u>	<u>1 341 436</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 460 147	1 341 436
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-288 735	-150 324
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-265 387	86 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten	906 025	1 277 259
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-39 754	-71 890
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 754	-71 890
Finansieringsverksamheten		
Inbetalning deposition lokal	-	127 200
Amortering av låneskulder	-1 250 000	-2 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 250 000	-2 272 800
Årets kassaflöde	-383 729	-1 067 431
Likvida medel vid årets början	2 315 662	3 383 093
Likvida medel vid årets slut	1 931 933	2 315 662

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016: 10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Lån som har slutförfallodag eller amorteras inom ett år efter bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Räntekänslighet

Beräknas genom att ta 1 % av föreningens lån och dela med årsavgifterna. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, underhållskostnader samt väsentliga intäkter och kostnader som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo och lokalytor)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Bergvärme borrhål	40
-Bergvärme maskin	15
-Inventarier och installationer	10-50

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter*	767 529	811 055
Hysesintäkter, lokaler	2 266 516	2 148 911
	3 034 045	2 959 966

* I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och basutbud för tv.

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fjärrvärme	187 779	153 220
El	254 134	262 145
Vatten och avlopp	90 403	72 325
Hiss	14 526	8 420
Sophämtning	53 150	57 881
Städning	99 293	45 963
Fastighetsskötsel	52 772	49 542
Kabel-TV	17 327	17 059
Bredband	11 770	9 338
Snöröjning	17 812	60 511
Brandskydd	36 240	18 496
Värmepumpsförsäkring	2 050	2 050
Bergvärmeavgifter	3 457	-
Passersystem Aptus	22 765	-
Fastighetsförsäkring	30 599	28 106
Förbrukningsmaterial, fastighet	3 535	1 825
Förbrukningsinventarier, fastighet	2 306	5 600
	899 918	792 481

Reparationer och underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Gård	4 081	866
Vatten och avlopp	30 295	187 220
Värme	-	2 723
Tvättstugan	15 143	7 593
Elanläggning	-	5 520
Hissar	39 457	81 464
Huskropp	85 643	113 218
	174 619	398 604

Administrativa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Programvara	216	-
Sammanträdeskostnader	9 100	7 002
Revisionsarvode	21 673	20 242
Ekonomisk förvaltning	77 642	72 895
Ekonomiska tjänster & konsultation	2 075	4 867
Bankkostnader	3 274	1 647
Föreningsavgifter	10 392	10 434
Konsultarvoden	16 843	36 448
Övriga kostnader	26 104	17 310
	167 319	170 845

Fastighetsskatt & Fastighetsavgift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsavgift Bostäder	42 380	41 314
Fastighetskatt Lokaler	164 000	164 000
	206 380	205 314

Total summa kostnader

1 448 236 **1 567 243**

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 048 102	43 048 102
	43 048 102	43 048 102
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 572 396	-4 107 427
-Årets avskrivning enligt plan	-464 969	-464 969
	-5 037 365	-4 572 396
Mark	55 750 033	55 750 033
Redovisat värde byggnader och mark vid årets slut	93 760 770	94 225 739
Taxeringsvärde bostad byggnader:	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde bostad mark:	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde lokal byggnader:	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde lokal mark:	7 600 000	7 600 000
	149 400 000	149 400 000

Not 5 Inventarier och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	929 324	929 324
-Nyanskaffningar *	111 644	-
	<u>1 040 968</u>	<u>929 324</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-198 784	-170 777
-Årets avskrivning enligt plan	-28 937	-28 007
	<u>-227 721</u>	<u>-198 784</u>
Redovisat värde vid årets slut	813 247	730 540

Pågående arbete

* Installation av Aptus passersystem	-	71 890
--------------------------------------	---	--------

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Lån med slutförfallodag senare än ett år efter bokslutsdagen		
SEB 45122395, ränta 0,70%, ffd 2025-12-28	-	5 000 000
Lån med slutförfallodag inom ett år efter bokslutsdagen*		
SEB 45122395, ränta 0,70%, ffd 2025-12-28	5 000 000	-
SEB 45122352, ränta 3,64%, ffd 2025-12-28	1 750 000	3 000 000
	<u>6 750 000</u>	<u>8 000 000</u>
Summa lån vid årets slut	6 750 000	8 000 000
Amorteringar under året		
SEB 32028462	1 250 000	2 400 000

Föreningen har amorterat 1 250 000 kr under räkenskapsåret 2024.

* Lån som har slutförfallodag eller amorteras inom ett år efter bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000
Summa ställda säkerheter	53 000 000	53 000 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.

Philip Waldenström
Styrelseordförande

Maria Azizmohammadi
Ledamot

Panagiotis Zois
Ledamot

Rolf Berlin
Ledamot

Anna Olofsson
Ledamot

Niklas Lundberg
Ledamot

Louise Nordmark
Ledamot

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

Joel Magnusson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.