

Årsredovisning för

Brf Flöjtblåsaren 7

716417-6161

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Flöjtblåsaren 7 i Stockholms kommun. Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna samt uthyrning av lokaler.

Föreningen omfattar 23 bostadslägenheter och 3 lokaler, alla uthyrda till bedömt stabila motparter.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2008-04-22. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Flöjtblåsaren 7 i Stockholms kommun, omfattande adressen Norrtullsgatan 29 / Vidargatan 2. Flöjtblåsaren 7 byggdes år 1906. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal Benämning Total yta (kvm)

23 Lägenheter, bostadsrätt 2 495

3 Lokaler, hyresrätt 311

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-24. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Pia Lindberg Nedby Ordförande

Emil Magnusson Ledamot

Johan Håål Ledamot

Niklas Adenborg Ledamot

Torsten Wenell Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Per Lindstedt och Wilhelm Meyer.

Valberedningen har utgjorts av Sara Beer och William Senften.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

2024 FTX-ventilation installerad i en av hyreslokalerna
2024 Montering av skorstensplattformar samt säkerhetsräcken
2024 Nya kärlhus för sopförvaring
2023 Sotning och inspektion av eldstäder och rökanaler
2023 Byte av hiss på Vidargatan
2022-2023 Genomgång av termostater
2021-2022 Skadedjurssanering inkl. rörarbeten
2021 Byte av expansionskärl i värmecentral
2020-2021 Ommålning av trapphus

Större framtida planerade underhåll

2025-2026 Renovering av portar på Norrtullsgatan och Vidargatan, Renovering av hiss Norrtullsgatan, Brandskyddsarbete.

Årsavgifter

Under nästa år kommer föreningen att öka avgiften med 10%, med start från 1 maj 2025.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 34 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp Leverantör

Ekonomisk förvaltning Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har föreningen gjort en större investering i ett nytt FTX-ventilationssystem i Odenlabs lokaler. Föreningen har även haft ökade kostnader för skorstensplattformar samt ökade räntekostnader.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 418	2 345	2 220	2 175
Resultat efter fin. poster (tkr)	41	287	443	-244
Soliditet (%)	52	52	51	50
Årsavgifter kr/kvm	469	469		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 440	3 440		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 869	3 869		
Räntekänslighet %	8	8		
Energikostnad kr/kvm	231	225		
Sparande per kvm	273	219		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	48	49		

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	823 760	7 702 535	3 624 073	-1 432 174	287 367	11 005 562
Förändring av fond för yttre underhåll			378 969	-378 969		
Balanseras i ny räkning				287 368	-287 367	
Årets resultat					40 668	40 668
Belopp vid årets utgång	823 760	7 702 535	4 003 042	-1 523 775	40 668	11 046 230

Resultatdisposition enl
föreningsstämman

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 523 775
Årets resultat	40 668
Totalt	-1 483 107

Avsättning till yttre fond	379 000
Balanseras i ny räkning	-1 862 107
Summa	-1 483 107

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 417 964	2 344 519
Övriga rörelseintäkter		2 430	19 405
Summa rörelseintäkter		2 420 394	2 363 924
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 841 081	-1 606 928
Övriga externa kostnader	4	-7 335	-5 330
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 390	-303 580
Summa rörelsekostnader		-2 169 806	-1 915 838
Rörelseresultat		250 588	448 086
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 858	25 844
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 777	-186 563
Summa finansiella poster		-209 919	-160 719
Resultat efter finansiella poster		40 669	287 367
Resultat före skatt		40 669	287 367
Årets resultat		40 668	287 367

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 134 372	19 435 061
Inventarier, maskiner och installationer	6	168 961	11 567
Summa materiella anläggningstillgångar		19 303 333	19 446 628
Summa anläggningstillgångar		19 303 333	19 446 628
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	3 189
Övriga fordringar		21 780	56 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 754	159 485
Summa kortfristiga fordringar		136 534	219 486
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		1 835 905	1 344 328
Summa kassa och bank		1 835 905	1 344 328
Summa omsättningstillgångar		1 972 439	1 563 814
SUMMA TILLGÅNGAR		21 275 772	21 010 442

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 526 295	8 526 295
Fond för yttre underhåll		4 003 042	3 624 073
Summa bundet eget kapital		12 529 337	12 150 368
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 523 775	-1 432 174
Årets resultat		40 668	287 367
Summa fritt eget kapital		-1 483 107	-1 144 807
Summa eget kapital		11 046 230	11 005 561
Avsättningar			
Övriga avsättningar		4 800	3 600
Summa avsättningar		4 800	3 600
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	7 500 000
Summa långfristiga skulder		-	7 500 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	8	9 650 000	2 150 000
Leverantörsskulder		207 822	118 903
Skatteskulder		7 366	-
Övriga skulder		3 512	35 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		356 042	196 854
Summa kortfristiga skulder		10 224 742	2 501 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 275 772	21 010 442

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		
Rörelseresultat	250 587	448 086
Avskrivningar	321 390	303 580
Erlagd ränta och ränteintäkter	-209 919	-160 719
	<u>362 058</u>	<u>590 947</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	362 058	590 947
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	3 189	
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	79 764	-66 215
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	88 919	48 856
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>134 542</u>	<u>-66 642</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	668 472	506 946
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-	-391 632
Investering maskiner, inventarier och installationer	<u>-178 095</u>	<u>-14 458</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-178 095	-406 090
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	1 200	1 200
Amortering av låneskulder	<u>-</u>	<u>-100 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 200	-98 800
Årets kassaflöde	491 577	2 056
Likvida medel vid årets början	1 344 328	1 342 272
Likvida medel vid årets slut	1 835 905	1 344 328

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Byggnadsinventarier	10%	(10%)
Inventarier	20%	(20%)
Installationer	10%	(0%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 168 716	1 168 718
Hyror	1 243 904	1 173 488
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 343	2 320
Summa	2 417 963	2 344 526

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	95 765	150 232
Städning	58 776	66 329
Tillsyn, besiktning, kontroller	32 491	10 799
Trädgårdsskötsel	3 105	12 103
Snöröjning	6 347	6 347
Sotning	33 517	59 942
Reparationer	86 334	222 901
Planerat underhåll	403 776	22 639
El	94 698	117 399
Uppvärmning	458 160	437 464
Vatten	96 154	76 964
Sophämtning	76 802	58 746
Försäkringspremie	77 466	63 608
Fastighetsavgift bostäder	37 490	93 230
Fastighetsskatt lokaler	138 148	36 547
Övriga fastighetskostnader	10 727	40 211
Kabel-tv/Bredband/IT	52 366	52 106
Förvaltningsarvode ekonomi	50 965	49 542
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 567	600
Panter och överlåtelser	6 884	6 351
Juridiska åtgärder	3 189	-
Övriga externa tjänster	15 354	22 868
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 841 081	1 606 928

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Besiktnings- och utredningskostnader	7 335	5 330
Summa	7 335	5 330

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 480 696	23 480 696
-Ombyggnad	391 632	391 632
	<u>23 872 328</u>	<u>23 872 328</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 437 267	-4 136 578
-Årets avskrivning enligt plan	-300 689	-300 689
	<u>-4 737 956</u>	<u>-4 437 267</u>
Redovisat värde vid årets slut	19 134 372	19 435 061
Taxeringsvärde		
Byggnader	40 834 000	40 834 000
Mark	85 489 000	85 489 000
	<u>126 323 000</u>	<u>126 323 000</u>
Bostäder	117 000 000	117 000 000
Lokaler	9 323 000	9 323 000
	<u>126 323 000</u>	<u>126 323 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	178 622	164 164
-Nyanskaffningar	178 095	14 458
	<u>356 717</u>	<u>178 622</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-167 055	-164 164
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-20 701	-2 891
	<u>-187 756</u>	<u>-167 055</u>
Redovisat värde vid årets slut	168 961	11 567

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto	134 939	131 117
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 700 966	1 213 211
Summa	1 835 905	1 344 328

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Kreditgivare</i>	<i>Villkors- ändrings- dag</i>	<i>Räntesats 2024-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2024-12-31</i>
Swedbank	2025-08-25	0,80%	5 000 000
Swedbank	2025-02-28	3,12%	2 500 000
Swedbank	2025-02-28	3,15%	2 150 000
			9 650 000
Varav långfristig del			-
Varav kortfristig del			9 650 000
			9 650 000

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 080 000	15 080 000
Summa ställda säkerheter	15 080 000	15 080 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

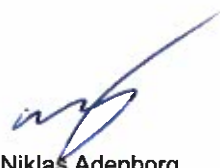
Under nästa år kommer föreningen att öka avgiften med 10%, med start från 1 maj 2025.

Underskrifter

Stockholm 2025-05-04



Pja Lindberg Nedby
Ordförande

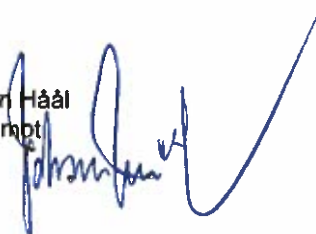


Niklas Adenborg
Ledamot



Emil Magnusson
Ledamot

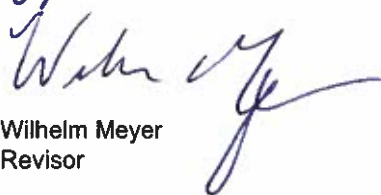
Johan Håål
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-05-04



Per Lindstedt
Revisor



Wilhelm Meyer
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flöjtblåsaren 7 org nr 716417-6161

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Flöjtblåsaren 7 för räkenskapsåret 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamöterna är ersättningsskyldiga mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2025-05-04



Per Lindstedt

Revisor



Wilhelm Meyer

Revisor