



2023

ÅRSREDOVISNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FLOSSAMATTAN 32

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	7

Ekonomi

Resultaträkning	8
Balansräkning – Tillgångar	9
Balansräkning – Eget kapital och skulder	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Flossamattan 32 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen innehar tomträtt till, samt äger och förvaltar fastigheten Flossamattan 32 i Stockholms kommun. Föreningen köpte fastigheten av Familjebostäder den 14 april 2009. Fastigheten består av nio hus med adress Spångavägen 6-8, 16-18, 24-26, 28-30, 32-34, 36-38, 40-42, 44-46 och 48-50. Fastigheten, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler, uppfördes 1940-1941. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Lägenheter och lokaler

I föreningen finns totalt 108 lägenheter. Föreningen hyr för närvarande ut 5 av totalt 8 befintliga lokaler. Föreningen använder två lokaler, varav en som styrelserum.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
97	Lägenheter (bostadsrätt)
11	Lägenheter (hyresrätt)
8	Lokaler (hyresrätt)

Den totala bostadsytan är ca 6012 m² och lokalytan ca 305 m².

Till föreningens fastighet hör 27 parkeringsplatser och 12 garage som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2023.

På föreningsstämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 126 medlemmar

Vid en extrastämma 2023-03-16 beslutades att anta nya stadgar för föreningen för att anpassa dem till nya bestämmelser i bostadsrättslagen.

De nya stadgarna fastställdes vid föreningsstämman den 22 maj.

Styrelse

Jeanette Frenkman	Ordförande
Lillemor Berg	Vice Ordförande
Zaid Yousif	Sekreterare
Stefan Norrman	Kassör
Per Broman	Ledamot
Lena Grike	Ledamot
Rami Khalil	Ledamot
Staffan Fryklöf	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes till revisor BoRevision samt till internrevisor Daniel Isaksson. Till vice internrevisor valdes Mika Tuominen.

Valberedning

Till valberedning valdes Jonas Persson.

Förvaltning

Från och med den 1 januari 2013 har Storholmen Förvaltning AB skött förvaltningen inom områdena ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt fastighetskötsel.

Trappstädning samt städning av tvättstugan har skötts av Kontorsstädning AB fram t o m 2023-08-31 och fr 2023-09-01 av Jama Städ.

För vinterunderhåll har Två Smälänningar AB stått.

Två Smälänningar AB har även stått för trädgårdsskötseln under våren, sommaren och hösten.

Väsentliga händelser och aktiviteter under året

Föreningen hade två städdagar, en på våren och en på hösten. Container för trädgårdsavfall och grovsopor erbjöds under en vecka vid respektive städdag.

Leverantörsskulden är höga, då styrelsen hållit inne en betalning avseende tidigare fönstermålningsarbete som styrelsen inte var nöjd med. Styrelsen har anlitat en advokat, som bedömer att tvisten kommer att ha positivt utfall för föreningen.

Ombyggnad och underhåll

Historik

- 2006 - Stambyten i fastigheten då Familjebostäder var ägare till fastigheten
- 2009 - Föreningen köpte fastigheten den 14 april
- 2010 - Renovering av tvättstuga 1: Två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare
 - Asfaltsförbättringar utanför garagedfarterna
 - Två nya parkeringsplatser vid hus nr 44-46
- 2011 - Besiktning av fastigheten, inkl. filmning av avloppsrör
 - Renovering av tvättstuga 2: två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare samt renovering av ytskikt
 - Fem nya p-platser anlagda vid hus nr 26
- 2012 - Statusbesiktning av fastigheten (framtagande av ny underhållsplan)
 - Erbjudande om installation av säkerhetsdörrar
- 2013 - Nytt sopsystem med semi-underjordsbehållare togs i bruk
 - Renovering av långsgående stammar under sju av husen, inkl. installation av nya källarförråd
 - Renovering av butiken i hus nr 44
 - Installation av gallerväggar i samtliga garage
- 2014 - Renovering av långsgående stammar under de två återstående husen, inkl installation av nya källarförråd
 - Renovering av dräneringssystem för samtliga nio hus
 - Kodlås har installerats för samtliga entrédörrar
 - Renovering av butikslokal i hus 44
- 2015 - Byte av samtliga garageportar
- 2016 - Renovering av fasader och balkonger för hela fastigheten. Styrelsen anlidade Skogås Fasad Entreprenad AB för hela fasadrenoveringen som pågått under 2015 och 2016. Slutbesiktning av fasadrenoveringen godkändes 2016-12-23
- 2017 - Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK) genomförd.
 - Rabatter vid Spångavägen 6-8, 16-18, 32-34
- 2018 - Återställning av gräsmattor hus 6-8, 30-32 och 40-50
 - Underhåll av fastighetens elinstallationer
 - Uppgradering av trädgårdsmaskiner: gräsklippare, trimmer
 - Gästparkeringsplats för en bil skapades vid Spångavägen 26
 - Målning av spaljéer och möbler vid uteplatserna
 - Rabatter vid Spångavägen 28-30, 36-38, 40-42, 46
 - Injustering av värmesystemet
- 2019 - Genomfört stamspolning av fastighetens avloppsstammar
 - Tilläggsisolerat samtliga vindar på fastighetens hus
 - Garagedfarter asfalterades. Nya vattenrännor samt L-stöd installerades.
 - Installation av Ownit bredband som ingår i bostadsrätternas månadsavgift
 - Bygglov för balkonger beviljat
 - Besiktning av föreningens hyresrätter

- 2020
- Åtgärdat sophämningsplats mellan port 42 och 44
 - Asfalterat gångväg utanför hus 44-50 samt gaveln 42 och parkeringsplatserna utanför port 42
 - Kantsten längs gräsmatta vid hus 44-50 och hus 40-42
 - Trappsteg till uteplats mellan port 44 och port 46
 - Trappsteg och trampstenar vid mellan port 46 och port 48
 - Nya trappor och ramp med räcken vid port 44
 - Ny uteplats vid port 44
 - Spaljé med planteringslåda och växter
 - Ny trappa med räcke till uteplats port 44
 - Skyddsräcken vid garagedrifter
 - Målning parkeringsplatser
 - Monterat skorstensskydd på samtliga hus
 - Monterat utebelysning vid föreningslokalen port 38
 - Monterat gavelbelysning vid port 6
- 2021
- Bytt till LED-lampor i belysning över samtliga portar
 - Stenläggning vid uteplats port 44
 - Hyresrätter renoverades hos de hyresgäster som tackade ja till erbjudandet
 - Balkonger monterats i 49 bostadsrätter och 2 hyresrätter
 - Installerat nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga 1
 - Bytt socklar till tvättmaskiner i tvättstuga 2
 - Nytt lokalkontrakt med Stokab - 25-årskontrakt
 - Påkörningsskydd vid parkeringsplatserna mittemot port 42 samt vid gavlarna port 16, 32, 40, 42
 - Gästparkeringar debiteras genom Aimo Park app
 - Ny dubbeldörr på miljöhuset
- 2022
- Uteplats nr 44 färdigställdes med ny plantering
 - Två stycken s.k grilltunnor införskaffades till stora uteplatsen
 - Stora uteplatsen fick nytt grus och en ny ram
 - 20 st terrakottakrukor köptes och placerades ut vid föreningens uteplatser
 - Sommar/höstblommor till terrakottakrukorna beställdes genom Två Smålänningar ABs krukeprogram
 - Cykelställ placerades på flera platser i området
 - Obligatorisk matavfallsortering påbörjades i mitten av december.
- 2023
- Takomläggning genomfördes på tre (av nio) huskroppar - Spångavägen 40-42, Spångavägen 44-46/48-50.
 - Renovering av värme- och varmvattensystemet genomfördes och färdigställdes v. 7 2024.
 - Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genomfördes med godkänt resultat.
 - Upptäckta brister åtgärdades i såväl lägenheter som lokaler.

Avgifter, hyror och överlåtelse

En avgiftshöjning på 15 % genomfördes fr o m 2023-01-01 för att möta de ökade driftskostnaderna.

Hyresavgifterna för föreningens hyresrätter höjdes med 4,75 % fr o m 2023-02-01. Under 2023 har 9 bostadsrätter bytt ägare.

Två hyresrätter ombildades till bostadsrätter och såldes.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Styrelsen har beslutat att pausa större projekt under 2024 för att invänta bättre ekonomiskt läge. Det löpande underhållet fortsätter. Föreningen har tillräckliga intäkter för att hantera normala händelser under året.

Ekonomi och medlemsavgifter

För att ytterligare stärka föreningens ekonomi gjordes en avgiftshöjning på 20 % gällande från 2024-01-01. Föreningen har fortfarande större tillgångar i 11 hyresrätter som ombildas löpande när de blir tillgängliga. Kapitalet från dessa ger möjlighet att finansiera de kommande renoveringsprojekt som föreningen står inför. Föreningen har idag 48,1MSEK i lån, varav 16 MSEK är bundet till låg ränta med villkorsändring 2024-09-29.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 445	5 676	5 747	5 812	5 754
Resultat efter finansiella poster	-3 542	-2 752	-2 707	-2 835	-2 647
Soliditet (%)	64	64	63	64	65
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	928	817	825	826	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	8 908	9 180	9 651	9 850	0
Lån/kvm totalyta (kr)	7 626	7 705	8 101	8 180	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	176	69	62	63	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	42	57	32	21	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	197	184	209	190	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	41	37	29	29	0
Energikostnad/kvm totalyta	279	278	0	0	0
Räntekänslighet (%)	10	11	0	0	0
Sparande/kvm totalyta-EJ garage (kr)	-55	32	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	76	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, bostadsrättsyta 5 408 kvm, hyresrättsyta 604 kvm, lokalyta 305 kvm och totalyta 6 317 kvm.

Nollor i flerårsöversikten innebär att nyckeltalet ej funnits i tidigare årsredovisning.

Uppllysning om årets förlust

Föreningen redovisar en förlust på 3542 tkr i resultaträkningen för 2023. Förlusten beror främst på avskrivning på byggnaden som inte påverkar föreningens likviditet samt ökade räntekostnader för föreningens lån. Som framgår av kassaflödesanalysen är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 136 tkr. Nyckeltalet "sparande" uppgår till - 55 kr/kvm.

För att förbättra sparandet har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 20% från 2024.

Föreningen har 11 bostadshyresrätter som uppgår till 604 Kvm. Under året har upplåtelsepriset varit i snitt 43 tkr per kvm. För att finansiera föreningens framtida amorteringar, investeringar och underhållsåtgärder så avser styrelsen sälja (upplåta med bostadsrätt) hyresrätterna så fort de blir friställda.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 103 545	15 368 992	3 938 459	-24 263 977	-2 751 870	92 395 149
Upplåtelse av bostadsrätt	2 018 135	2 506 865				4 525 000
Avsättning till yttre underhållsfond			1 563 750	-1 563 750		0
lanspråktagande av yttre underhållsfond			-39 338	39 338		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 751 870	2 751 870	0
Årets resultat					-3 541 533	-3 541 533
Belopp vid årets utgång	102 121 680	17 875 857	5 462 871	-28 540 259	-3 541 533	93 378 616

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-28 540 258
Årets resultat	-3 541 533
	-32 081 791

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	165 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-282 755
I ny räkning överföres	-31 964 036
	-32 081 791

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	6 496 625	5 676 433
Summa rörelseintäkter		6 496 625	5 676 433
Föreningens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 571 465	-4 017 958
Övriga externa kostnader	4	-1 200 472	-876 855
Arvoden och löner	5	-243 626	-180 977
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 913 770	-2 913 770
Summa rörelsekostnader		-8 929 333	-7 989 560
Driftnetto		-2 432 708	-2 313 127
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		745	216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 109 570	-438 959
Summa finansiella poster		-1 108 825	-438 743
Resultat efter finansiella poster		-3 541 533	-2 751 870
Resultat före skatt		-3 541 533	-2 751 870
Årets resultat		-3 541 533	-2 751 870

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	6	139 708 378	138 635 419
Pågående till-/ombyggnationer	7	2 864 207	358 113
Summa materiella anläggningstillgångar		142 572 585	138 993 532
Summa anläggningstillgångar		142 572 585	138 993 532
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		69 483	98 538
Övriga fordringar		16 513	28 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		325 767	240 234
Summa kortfristiga fordringar		411 763	366 965
Kassa och bank		2 363 053	4 571 738
Summa omsättningstillgångar		2 774 816	4 938 703
SUMMA TILLGÅNGAR		145 347 401	143 932 235

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		119 997 537	115 472 537
Fond för yttre underhåll		5 462 871	3 938 459
Summa bundet eget kapital		125 460 408	119 410 996
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-28 540 258	-24 263 976
Årets resultat		-3 541 533	-2 751 870
Summa fritt eget kapital		-32 081 791	-27 015 846
Summa eget kapital		93 378 617	92 395 150
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	0	15 570 465
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	48 173 665	33 102 400
Leverantörsskulder		2 833 569	1 992 875
Aktuella skatteskulder		13 010	5 450
Övriga skulder		0	8 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	948 540	857 483
Summa kortfristiga skulder		51 968 784	35 966 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 347 401	143 932 235

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 541 533	-2 751 870
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 913 770	2 913 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-627 763	161 900
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		29 055	7 016
Förändring av kortfristiga fordringar		-73 853	-8 552
Förändring av leverantörsskulder		840 694	-1 124 946
Förändring av kortfristiga skulder		90 205	-1 084 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten		258 338	-2 049 138
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 492 823	-58 317
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse/insatser		4 525 000	0
Amortering av lån		-499 200	-2 499 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 025 800	-2 499 200
Årets kassaflöde		-2 208 685	-4 606 655
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 571 738	9 178 393
Likvida medel vid årets slut		2 363 053	4 571 738

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna ska reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet ske årligen genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

Byggnader, komponentindelningar	0,83-6,67 %
Dränering	2,5 %
Fasad	2 %
Yttertak	2,5 %
Garage	5 %
Portar	5 %

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten tas upp i inkomstlagen näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskatta för kapitalintäkter. Kapitalkostnader ska dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsrättföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 016 518	4 329 087
Hyror, bostäder	920 567	963 172
Hyror, p-platser, garage	286 045	184 905
Hyror, lokaler	159 502	144 082
Övriga intäkter	62 178	55 187
Elstöd	51 814	0
	6 496 624	5 676 433

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	874 679	800 716
Reparationer	312 393	162 451
Planerat underhåll	282 755	39 338
El	262 612	363 159
Uppvärmning	1 244 721	1 159 501
Vatten och avlopp	258 158	236 569
Sophämtning	133 481	171 623
Fastighetsförsäkring	71 810	65 766
Tomträttsavgäld	585 000	557 828
Fastighetsskatt	196 952	189 392
Kabel-TV och bredband	235 220	223 373
Självrisk/Skadedjursavtal	42 930	48 241
Besiktningkostnader	70 754	0
	4 571 465	4 017 957

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Mäklararvode	70 913	0
Revisionsarvode	26 500	25 522
Övriga kostnader	93 716	102 185
Teknisk förvaltning	117 784	82 449
Ekonomisk förvaltning	536 449	513 863
Konsultarvode	279 174	152 834
Konstaterade hyresförlust	75 936	0
	1 200 472	876 853

Not 5 Arvoden och löner

	2023	2022
Styrelse och revisionsarvode	198 750	146 902
Sociala avgifter arvoden	44 876	34 075
	243 626	180 977

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 033 305	164 033 305
Årets investeringar	3 986 729	0
Årets utrangering	-1 312 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 708 034	164 033 305
Ingående avskrivningar	-25 397 885	-22 484 115
Årets avskrivningar	-2 913 770	-2 913 770
Årets utrangering	1 312 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 999 655	-25 397 885
Utgående redovisat värde	139 708 379	138 635 420
Taxeringsvärden byggnader	83 530 000	83 530 000
Taxeringsvärden mark	80 004 000	80 004 000
	163 534 000	163 534 000

Fastigheten innehas med tomträtt varvid inga värden för mark finns att redovisa.

Not 7 Pågående arbete

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	358 113	299 796
Inköp	2 864 207	58 317
Omklassificeringar	-358 113	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 864 207	358 113
Utgående redovisat värde	2 864 207	358 113

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,57	2024-10-28	13 000 000	13 000 000
SEB	4,57	2024-11-28	11 600 000	11 600 000
SEB	0,71	2024-09-28	16 069 665	16 069 665
SEB	4,64	2024-12-28	7 504 000	8 003 200
			48 173 665	48 672 865
Kortfristig del av långfristig skuld			499 200	499 200

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 499 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 45,7 miljoner.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000
	56 000 000	56 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Uppräknade räntekostnader	12 923	7 985
Förutbetalda avgifter och hyror	610 206	536 151
Övriga interimsskulder	325 412	313 347
	948 541	857 483

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stockholm 2024

Jeanette Frenkman
Ordförande

Lillemor Berg
Ledamot

Per Broman
Ledamot

Zaid Yousif
Ledamot

Stefan Norrman
Ledamot

Rami Khalil
Ledamot

Lena Gripe
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lena Zozulyak
Revisor
BoRevision AB

Daniel Isaksson
Intern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ZAID YOUSIF (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Flossamattan 32

Serienummer: 39bfff3e989a8[...]df95029852e09

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-05-09 15:01:22 UTC



RAMI KHALIL (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 8e740435d435a7[...]9b734619766cc

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-09 15:01:51 UTC



Lena Anna Margareta Gripe (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 4a5c81841f595b[...]06239c5e9cb65

IP: 37.247.xxx.xxx

2024-05-09 15:16:26 UTC



Lillemor Kerstin Margareta S Berg (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: a5e97167f1c60c[...]2cc3819ff85d5

IP: 37.247.xxx.xxx

2024-05-09 15:53:30 UTC



JEANETTE FRENKMAN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: b0eee39196ca6c[...]46cd6d25f6c68

IP: 37.247.xxx.xxx

2024-05-09 22:14:00 UTC



Per Åke Johan Broman (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRf Flossamattan 32

Serienummer: c9cd34809edb7c[...]fcc66784a066c

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-05-10 11:45:20 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

STEFAN NORRMAN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Flossamattan 32

Serienummer: 03ffa191117843[...]8f361b7555674

IP: 37.247.xxx.xxx

2024-05-11 09:11:18 UTC



LENA ZOZULYAK

Extern Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 78.73.xxx.xxx

2024-05-11 14:40:00 UTC



Daniel Olof Alexander Isaksson (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 8eec1d30d0ef39[...]e91a8981430e7

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-11 18:18:35 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Flossamattan 32, org.nr. 769608-2440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flossamattan 32 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flossamattan 32 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Daniel Isaksson
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Daniel Olof Alexander Isaksson (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 8eec1d30d0ef39[...]e91a8981430e7

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-09 15:59:24 UTC



LENA ZOZULYAK

Extern Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 78.73.xxx.xxx

2024-05-11 14:37:05 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>