

# Årsredovisning 2025

Brf Flossamattan 27

769629-6818



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Flossamattan 27

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 3         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

# 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 2015-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Brf Flossamattan 27  | 2015    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

| Avgäldsperiod                | Bostäder årsavgäld | Lokaler årsavgäld | Total årsavgäld |
|------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------|
| År 1 2024-04-01 - 2025-03-31 | 131 500 kr         | 0                 | 131 500 kr      |
| År 2 2025-04-01 - 2026-03-31 | 141 100 kr         | 0                 | 141 100 kr      |
| År 3 2026-04-01 - 2027-03-31 | 150 700 kr         | 0                 | 150 700 kr      |
| År 4 2027-04-01 - 2028-03-31 | 160 300 kr         | 0                 | 160 300 kr      |

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967.

Föreningen har 1 hyreslägenhet om 42 kvm och 36 bostadsrätter om totalt 1 512 kvm och 1 lokal om 48 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 602 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Charlie Henricsson        | Ordförande      |
| Joel Malm                 | Styrelseledamot |
| Laura Macrì               | Styrelseledamot |
| Martin Jonsson            | Styrelseledamot |
| Sophie Isabelle Lennefalk | Styrelseledamot |

### Firmateckning

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

## Revisorer

Johan Dahl Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Övrig verksamhetsinformation

Sammanfattning av utförda aktiviteter under 2025

Övergång till ny ekonomisk förvaltare Nabo från tidigare Bergman & Partner AB

Spolning av avloppsstammar

Vårstädning

Byte av grupp- och reglerventiler för vatten

Hantering av hyresgäst och hyreslägenhet

Besiktning av lägenhet med anledning av en konstaterad vattenskada

Initierat två juridiska processer med anledning av uteblivna avgiftsbetalningar

Hantering av vattenskadad lägenhet

Övergång till nya redovisningsprinciper (K3)

Revidering av medlemshandbok och styrelsehandbok

Planerade åtgärder 2026

Renovering och rengöring av balkonger

Renovering av hyresrätt

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

Införande av ny sopsortering med fastighetsnära förpackningsinsamling

Fortsatt driva de juridiska processerna vidare utifrån uteblivna avgiftsbetalningar och vattenskada

Se över hyresavtalet för föreningens uthyrda lokal och ändra avgiften i enlighet med indexreglering

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har föreningen bytt ekonomisk förvaltare. Den nuvarande förvaltaren använder andra redovisningsmallar än den tidigare, vilket kan medföra vissa skillnader vid jämförelser mellan åren.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 249 087  | 1 883 284  | 1 361 401  | 1 209 236  |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 962 882 | -1 394 786 | -1 477 378 | -1 648 167 |
| Soliditet (%)                                      | 66         | 67         | 67         | 68         |
| Yttre fond                                         | 1 630 000  | 950 000    | -          | -          |
| Taxeringsvärde                                     | 38 600 000 | -          | -          | -          |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 1 374      | 1 129      | 792        | 687        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,4       | 91         | 88         | 86         |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 13 325     | 12 999     | 13 137     | 13 274     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 12 577     | 13 360     | -13 502    | 13 643     |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 101        | 91         | -158       | -          |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 177        | -          | -          | -          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 140        | -          | -          | -          |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 75         | -          | -          | -          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 392        | 236        | 500        | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,415      | -          | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,89       | 11,82      | 17         | -          |

**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.

## Upplysning vid förlust

Förlust beror på ökade avskrivningar av delvis tillfälligt slag relaterat till övergång av redovisningsprinciper (K3), uteblivna avgifter från hyresgäst samt bostadsrättsinnehavare samt juridiska kostnader kopplade till dessa ärenden. Under 2026 kommer hyresrätten ombildas till bostadsrätt och upplåtas vilket kommer gynna föreningen ekonomiskt.

## Förändringar i eget kapital

|                       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS |            | DISPONERING AV    |                   |
|-----------------------|----------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                       | 2024-12-31                       | RESULTAT   | ÖVRIGA POSTER     | 2025-12-31        |
| Insatser              | 50 095 845                       | -          | -                 | 50 095 845        |
| Upplåtelseavgifter    | 5 167 333                        | -          | -                 | 5 167 333         |
| Fond, yttre underhåll | 950 000                          | -          | 680 000           | 1 630 000         |
| Balanserat resultat   | -12 254 928                      | -1 394 786 | -680 000          | -14 329 714       |
| Årets resultat        | -1 394 786                       | 1 394 786  | -1 962 882        | -1 962 882        |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>42 563 464</b>                | <b>0</b>   | <b>-1 962 882</b> | <b>40 600 582</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -14 329 714        |
| Årets resultat      | -1 962 882         |
| <b>Totalt</b>       | <b>-16 292 597</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 680 000            |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -300 437           |
| Balanseras i ny räkning              | -16 672 160        |
|                                      | <b>-16 292 597</b> |

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



# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 249 087         | 1 883 282         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 1                 | 20 223            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 249 088</b>  | <b>1 903 505</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 541 368        | -1 271 168        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -299 574          | -132 916          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -75 300           | -68 996           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 824 144        | -844 485          |
| Övriga rörelsekostnader                           |               | 0                 | -641 293          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 740 386</b> | <b>-2 958 857</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-1 491 298</b> | <b>-1 055 352</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 3 378             | 44 319            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -474 962          | -383 753          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-471 584</b>   | <b>-339 434</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 962 882</b> | <b>-1 394 786</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 962 882</b> | <b>-1 394 786</b> |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                             | 12, 17 | 59 855 574        | 61 679 718        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 59 855 574        | 61 679 718        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>59 855 574</b> | <b>61 679 718</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 43 992            | 35 266            |
| Övriga fordringar                            | 13     | 1 058 939         | -10               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14     | 70 366            | 0                 |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 173 297         | 35 256            |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               |        | 0                 | 1 390 305         |
| Summa kassa och bank                         |        | 0                 | 1 390 305         |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>1 173 297</b>  | <b>1 425 561</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |        | <b>61 028 871</b> | <b>63 105 279</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 55 263 178         | 55 263 178         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 630 000          | 950 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>56 893 178</b>  | <b>56 213 178</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -14 329 714        | -12 254 928        |
| Årets resultat                               |        | -1 962 882         | -1 394 786         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-16 292 597</b> | <b>-13 649 714</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>40 600 582</b>  | <b>42 563 464</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 0                  | 20 201 276         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>           | <b>20 201 276</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 19 987 508         | 0                  |
| Leverantörsskulder                           |        | 67 843             | 96 691             |
| Skatteskulder                                |        | 124 098            | 128 652            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | -19 836            | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 268 676            | 115 196            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>20 428 289</b>  | <b>340 539</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>61 028 871</b>  | <b>63 105 279</b>  |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-1 491 298</b> | <b>-1 055 352</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 824 144         | 844 485           |
| Övrigt                                                                          | 0                 | 8 537             |
|                                                                                 | <b>332 846</b>    | <b>-202 330</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 3 378             | 44 319            |
| Erlagd ränta                                                                    | -474 962          | -383 753          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-138 738</b>   | <b>-541 764</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -114 921          | 4 593             |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 100 242           | -148 604          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-153 417</b>   | <b>-685 775</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                 | -1 294 802        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>-1 294 802</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Bundet eget kapital                                                             | 0                 | -5 434            |
| Nyupplåtelse                                                                    | 0                 | 641 234           |
| Amortering av lån                                                               | -213 768          | -213 768          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-213 768</b>   | <b>422 032</b>    |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-367 185</b>   | <b>-1 558 545</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 390 305</b>  | <b>2 948 849</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 023 120</b>  | <b>1 390 304</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Flossamattan 27 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Stomme och grund   | 1,44 % |
| Yttertak           | 8,93 % |
| Fasader            | 8,93 % |
| Balkonger          | 5,26 % |
| Fönster            | 8,12 % |
| Stamledningar VA   | 4,47 % |
| Styr & övervakning | 3,72 % |
| Ventilation        | 3,31 % |
| El                 | 4,47 % |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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   | 2025             | 2024             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 2 077 488        | 1 707 695        |
| Hysesintäkter, bostäder  | 86 232           | 78 385           |
| Hysesintäkter, lokaler   | 28 800           | 30 980           |
| Hysesintäkter, p-platser | 50 625           | 55 385           |
| Övriga intäkter          | 5 942            | 10 837           |
| <b>Summa</b>             | <b>2 249 087</b> | <b>1 883 282</b> |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025     | 2024          |
|-------------------------------|----------|---------------|
| Öres- och kronutjämning       | 1        | 1             |
| Extraordinära intäkter        | 0        | 20 222        |
| <b>Summa</b>                  | <b>1</b> | <b>20 223</b> |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL   | 2025           | 2024           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel          | 50 260         | 44 377         |
| Jensen arbete utöver avtal | 0              | 207 291        |
| Städning                   | 37 768         | 31 558         |
| Besiktning och service     | 26 530         | 0              |
| Trädgårdsarbete            | 9 663          | 0              |
| Snöskottning               | 7 233          | 39 000         |
| Övrigt                     | 857            | 0              |
| <b>Summa</b>               | <b>132 311</b> | <b>322 226</b> |

| NOT 5, REPARATIONER           | 2025           | 2024     |
|-------------------------------|----------------|----------|
| Reparationer                  | 2 630          | 0        |
| Tvättstuga                    | 8 259          | 0        |
| Dörrar och lås/porttele       | 10 828         | 0        |
| Övriga gemensamma utrymmen    | 33 965         | 0        |
| Fasader                       | 16 875         | 0        |
| Gård/markytor                 | 27 015         | 0        |
| Försäkringsärende/vattenskada | 70 050         | 0        |
| <b>Summa</b>                  | <b>169 622</b> | <b>0</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                 | 2025           | 2024          |
|-----------------|----------------|---------------|
| Övrigt plan. UH | 0              | 1 933         |
| Bostäder VVS    | 300 437        | 0             |
| Tvättstuga      | 0              | 4 786         |
| Gård/markytor   | 0              | 31 160        |
| <b>Summa</b>    | <b>300 437</b> | <b>37 879</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 284 245        | 309 488        |
| Uppvärmning  | 224 119        | 176 092        |
| Vatten       | 119 667        | 89 689         |
| Sophämtning  | 94 361         | 106 228        |
| <b>Summa</b> | <b>722 392</b> | <b>681 497</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Övrigt                 | 150            | 2 793          |
| Fastighetsförsäkringar | 14 283         | 24 085         |
| Tomträttsavgälder      | 138 700        | 125 825        |
| Kabel-TV               | 9 234          | 0              |
| Bredband/Kabeltv       | 0              | 12 124         |
| Fastighetsskatt        | 54 239         | 64 740         |
| <b>Summa</b>           | <b>216 606</b> | <b>229 567</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 0              | 7 761          |
| Övriga förvaltningskostnader | 12 711         | 28 847         |
| Juridiska kostnader          | 92 306         | 0              |
| Revisionsarvoden             | 50 405         | 16 875         |
| Ekonomisk förvaltning        | 68 752         | 68 052         |
| Konsultkostnader             | 0              | 11 381         |
| <b>Summa</b>                 | <b>224 174</b> | <b>132 916</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025          | 2024          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 57 299        | 52 500        |
| Sociala avgifter | 18 001        | 16 496        |
| <b>Summa</b>     | <b>75 300</b> | <b>68 996</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 469 599        | 380 892        |
| Övriga räntekostnader                               | 5 363          | 2 861          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>474 962</b> | <b>383 753</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 69 036 017        | 0                 |
| Årets inköp                                   | 0                 | 69 036 017        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>69 036 017</b> | <b>69 036 017</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -7 356 299        | 0                 |
| Årets avskrivning                             | -1 824 144        | -7 356 299        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-9 180 443</b> | <b>-7 356 299</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>59 855 574</b> | <b>61 679 718</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 22 000 000        | 18 200 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 16 600 000        | 20 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>38 600 000</b> | <b>38 200 000</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2025-12-31       | 2024-12-31 |
|------------------------|------------------|------------|
| Skattekonto            | 35 819           | -10        |
| Nabo Klientmedelskonto | 430 812          | 0          |
| Borgo                  | 592 307          | 0          |
| <b>Summa</b>           | <b>1 058 939</b> | <b>-10</b> |



## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------|---------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 994         | 0          |
| Försäkringspremier                                  | 11 397        | 0          |
| Kabel-TV                                            | 3 106         | 0          |
| Tomträtt                                            | 35 275        | 0          |
| Förvaltning                                         | 18 594        | 0          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>70 366</b> | <b>0</b>   |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-06-01               | 2,83 %                  | 10 100 638          | 10 207 522          |
| Stadshypotek          | 2026-06-01               | 4,00 %                  | 9 886 870           | 9 993 754           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>19 987 508</b>   | <b>20 201 276</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 19 987 508          | 10 207 522          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 987 508 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 941         | 94 897         |
| El                                                  | 31 857         | 0              |
| Uppvärmning                                         | 13 215         | 0              |
| Vatten                                              | 16 944         | 0              |
| Sociala avgifter                                    | 0              | 15 490         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 191 719        | 4 809          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>268 676</b> | <b>115 196</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 43 000 000 | 43 000 000 |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Stockholm

---

Charlie Henricsson  
Ordförande

---

Joel Malm  
Styrelseledamot

---

Laura Macri  
Styrelseledamot

---

Martin Jonsson  
Styrelseledamot

---

Sophie Isabelle Lennefalk  
Styrelseledamot

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

---

Johan Dahl  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.05.2026 09:43

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 11.05.2026 10:46

**DOCUMENT ID:**

B1BIDzkyfg

**ENVELOPE ID:**

r1VLPfyyGe-B1BIDzkyfg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Flossamattan 27, 769629-6818 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

6dd52635d008e25e9e4cd331cddbdc860cf8fecf1955ec350112001746bd61bbd0f9dd84edd1051f9baef9e4603863bba0b783b3708c3a16a4490333fce758c1

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                     | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Charlie Menik Henricsson<br>charlie.henricsson@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 11.05.2026 13:49<br>11.05.2026 13:46 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.63   |
| 2. Nils Johan Martin Jonsso n<br>martinj6684@gmail.com        |  Signed<br>Authenticated   | 11.05.2026 17:38<br>11.05.2026 17:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.89.227.192 |
| 3. JOEL MALM<br>jmalm96@gmail.com                             |  Signed<br>Authenticated   | 11.05.2026 21:14<br>11.05.2026 21:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.207.43  |
| 4. Sophie Isabelle Lennefalk<br>sophiellenefalk@gmail.com     |  Signed<br>Authenticated   | 12.05.2026 09:22<br>12.05.2026 09:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.77.3    |
| 5. LAURA MACRÌ<br>lauramacrii@gmail.com                       |  Signed<br>Authenticated   | 12.05.2026 19:55<br>12.05.2026 19:54 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.89.232.52  |
| 6. Johan Olof Magnusson Dahl<br>johan.dahl@kvadratrevision.se |  Signed<br>Authenticated | 13.05.2026 09:43<br>13.05.2026 09:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.213.120.40 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flossamattan 27

Org.nr 769629-6818

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flossamattan 27 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Flossamattan 27s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flossamattan 27 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Flossamattan 27 enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vi 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 vår 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kvadrat Revision AB

**Johan Dahl**

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.05.2026 09:43

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 11.05.2026 10:46

**DOCUMENT ID:**

ryS8wz1kMI

**ENVELOPE ID:**

rk4IPzJJMx-ryS8wz1kMI

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Flossamatt  
an 27 2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

1d530d116634ef9315d86bc5c02ed5ce0c3b3edda5  
3476edd8547421f78d3d3e8460fc04edda3b3762180740  
407b8d0e5c55764ec83852a237b9cd47b0b9

## Activity log

| RECIPIENT                        | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|----------------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Johan Olof Magnusson D<br>ahl | Signed        | 13.05.2026 09:43 | eID    | Swedish BankID     |
| johan.dahl@kvadratrevi<br>on.se  | Authenticated | 13.05.2026 09:42 | Low    | IP: 217.213.120.40 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

 Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed