



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen 2073 Flossamattan 32

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen 2073 Flossamattan 32 med säte i Stockholm org.nr. 769608-2440 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Flossamattan 32 1:1	Stockholms kommun / Exploateringskontoret	10 år	2029-12-31	1940-1941

Totalt 1 objekt

Värdeår 1971.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	291
98	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 461
10	lägenheter (hyresrätt)	551
12	garageplatser	180
27	p-platser	0
Totalt 155 objekt		6 483

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jeanette Frenkman	Ordförande	2023-06-14	
Lillemor Berg	Ledamot	2010-05-26	
Sten Leander	Ledamot	2024-06-05	
Kari Kainulainen	Ledamot	2025-06-16	
Kari Kainulainen	Suppleant	2024-06-05	2025-06-16
Stefan Olofsson	Ledamot	2024-06-05	
Lena Gribe	Ledamot	2021-06-30	
Jakob Kruuse af Verchou	Ledamot	2024-06-05	2025-06-16
Pontus Carlén	Ledamot	2024-06-05	2025-06-16
Simon Pettersson	Ledamot	2025-06-16	
Per Broman	Suppleant	2023-06-14	
Lena Tahiri	Suppleant	2025-06-16	
Karl Nordin	Suppleant	2024-06-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jeanette Frenkman, Lillemor Berg, Lena Gribe, Sten Leander, Per Broman, Lena Tahiri och Karl Nordin.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Mika Tuominen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften för bostäder har under året varit oförändrad. Hyresavgifterna för föreningens hyresrätter höjdes med 5,3 % fr o m 2025-01-01. Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 1 hyresrätt upplåtits till bostadsrätt och sålts.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Förvaltning

Sedan den 1 januari 2025 har HSB skött förvaltningen inom områdena ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel.

Trappstädning samt städning av tvättstugan har skötts av Jama Städ.

För vinterunderhåll har HSB stått.

Två Smälänningar AB har 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 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 gaveln 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
 - Gästparkerings för en bil skapades vid Spångavägen 26
 - Målning av spaljeer 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 sophämtningsplats 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 garagedfarter
 - Målning parkeringsplatser
 - Monterat skorstensskydd på samtliga hus
 - Monterat utebelysning vid föreningslokalen port 38

- Monerat 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 mitt emot port 42 samt vid gavlarna port 16, 32, 40, 42
- Gästparkeringsplatser debiteras genom Aimo Park app
- Ny dubbeldörr på miljöhuset
- Bergvärmepump installerades i undercentralen
- 2022 - Uteplats nr 44 färdigställdes med ny plantering.
- Två 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 Smälningar ABs krukeprogram.
- Cykelställ placerades på flera platser i området.
- Obligatorisk matavfallssortering 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 vecka 7, 2024.
- Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK) genomfördes med godkänt resultat. Upptäckta brister åtgärdades i såväl lägenheter som lokaler.
- 2024 - Renovering av värme- och varmvattensystemet färdigställdes vecka 7
- Miljöhuset fräschades upp med målning av väggar samt instruktionsskyltar ovanför varje sorteringskärl
- Höjjustering med grus vid nedre trappsteg genomfördes vid några porttrappor
- Ny trappa anlades utanför Spångavägen 24
- Förvaltaravtal med HSB tecknades gällande fr o m 2025-01-01
- Informationsmöten med nya medlemmar introducerades
- Planterat bärbuskar
- 2025 - Flaggstång med "ljusgran" installerades på gräsmattan/stora uteplatsen
- Fläktar installerades i vissa källarutrymmen
- Obligatorisk avflyttningssyn infördes
- Ett äppelträd planterades i mitten av området för allas trevnad
- Trädvård av områdets träd utfördes av arborister

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	120	50	-55	32	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 574	7 859	7 626	7 705	8 101
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 992	9 180	8 908	9 180	9 651
Räntekänslighet, %	8	10	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	301	315	279	278	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 118	1 127	928	817	825
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	76	77	76	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 193	1 263	1 011	890	902
Nettoomsättning, tkr	7 383	8 048	6 445	5 676	5 747
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 513	-3 138	-3 542	-2 752	-2 707
Soliditet, %	64	64	64	64	63

Garageyta är medräknat på 2025 års nyckeltal vilket kan påverka jämförbarheten.

Definitoner av nyckeltal finnes i not 1.

I de fall det står 0 i nyckeltalet har de ej beräknats tidigare år.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar, vilka ej är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 739 702 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 120 kr/m².

För att ytterligare stärka föreningens ekonomi beslutades om en avgiftshöjning på 5 % gällande från 2026-01-01. Föreningen har fortfarande större tillgångar i 10 hyresrätter. Två av dessa står inför ombildning och försäljning under år 2026. Kapitalet ger möjlighet att finansiera de kommande renoveringsprojekt som föreningen står inför.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	102 121 680	0	994 058	103 115 738
Upplåtelseavgifter, kr	17 875 857	0	935 942	18 811 799
Underhållsfond, kr	5 345 116	0	242 449	5 587 565
S:a bundet eget kapital, kr	125 342 653	0	2 172 449	127 515 102
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-31 964 037	-3 138 357	-242 449	-35 344 843
Årets resultat, kr	-3 138 357	3 138 357	-2 512 684	-2 512 684
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-35 102 394	0	-2 755 133	-37 857 527
S:a eget kapital, kr	90 240 259	0	-582 684	89 657 575

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 670 000 kr samt ianspråktagande skett med 427 551 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-35 344 843
Årets resultat, kr	-2 512 684
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-37 857 527

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-670 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	72 758
Balanseras i ny räkning, kr	-38 454 769

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 382 832	7 548 071
Övriga rörelseintäkter	Not 3	350 209	499 492
Summa Rörelseintäkter		7 733 042	8 047 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 074 754	-5 623 933
Övriga externa kostnader	Not 5	-384 818	-728 057
Personalkostnader	Not 6	-253 971	-242 256
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 216 806	-3 013 438
Summa Rörelsekostnader		-8 930 349	-9 607 684
Rörelseresultat		-1 197 307	-1 560 121
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 446	5 474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 317 823	-1 583 710
Summa Finansiella poster		-1 315 377	-1 578 236
Resultat efter finansiella poster		-2 512 684	-3 138 357
Resultat före skatt		-2 512 684	-3 138 357
Årets resultat		-2 512 684	-3 138 357

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	Not 7	136 006 528	139 223 334
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		136 006 528	139 223 334
Summa Anläggningstillgångar		136 006 528	139 223 334

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 149	18 273
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 513 882	1 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	173 694	350 190
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 717 725	369 639
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 491 693	1 618 051
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 491 693	1 618 051
Summa Omsättningstillgångar		4 209 418	1 987 690
Summa Tillgångar		140 215 946	141 211 024

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		121 927 537	119 997 537
Fond för yttre underhåll		5 587 565	5 345 116
Summa Bundet eget kapital		127 515 102	125 342 653
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-35 344 843	-31 964 037
Årets resultat		-2 512 684	-3 138 357
Summa Ansamlad förlust		-37 857 527	-35 102 394
Summa Eget kapital		89 657 575	90 240 259

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 600 000	40 669 665
Summa Långfristiga skulder		11 600 000	40 669 665
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	37 505 272	8 974 803
Leverantörsskulder		400 630	846 505
Skatteskulder		28 038	17 438
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	34 516	35 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	989 915	426 873
Summa Kortfristiga skulder		38 958 371	10 301 100
Summa Skulder		50 558 371	50 970 765
Summa Eget kapital och skulder		140 215 946	141 211 024

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 197 307	-1 560 121
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 216 806	3 013 438
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 216 806	3 013 438
Erhållen ränta	2 446	5 474
Erlagd ränta	-1 316 893	-1 583 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	705 052	-124 919
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	147 201	26 679
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-112 551	-914 384
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	34 650	-887 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten	739 702	-1 012 624
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 203 181
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 203 181
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 930 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-539 196	1 470 803
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 390 804	1 470 803
Årets kassaflöde	2 130 506	-745 002
Likvida medel vid årets början	1 856 474	2 363 053
Likvida medel vid årets slut	3 986 980	1 856 474

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Från och med 2025 är garageyta med i beräkning av vissa nyckeltal och kan därför påverka jämförbarheten.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 105 550	6 093 155
	Hyror bostäder	900 147	866 987
	Hyror lokaler	170 178	269 845
	Hyror garage och parkeringsplatser	317 100	318 084
	Hyror informationsöverföring	7 740	0
	Övriga primära intäkter	50 604	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 551 319	7 548 071
	Hyresbortfall	-168 487	0
	<i>Summa</i>	-168 487	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 382 832	7 548 071
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	231 151	119 500
	Övriga sekundära intäkter	119 058	379 992
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	350 209	499 492
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-690 080	-1 371 671
	Snö och halk-bekämpning	-244 231	0
	Reparationer	-579 902	-558 722
	Planerat underhåll	-72 758	-427 551
	Försäkringsskador	-169 400	0
	El	-279 910	-237 276
	Uppvärmning	-1 370 848	-1 338 094
	Vatten	-301 474	-319 668
	Sophämtning	-177 210	-156 806
	Fastighetsförsäkring	-84 620	-79 715
	Kabel-TV och bredband	-254 804	-253 476
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-199 652	-201 380
	Tomträttsavgäld	-598 001	-598 300
	Övriga driftkostnader	-51 863	-81 274
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 074 754	-5 623 933

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Konstaterade hyresförluster	0	-307 872
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-47 383	0
	Administrationskostnader	-28 001	0
	Extern revision	-32 000	-28 942
	Konsultkostnader	-66 088	-302 191
	Medlemsavgifter	-15 343	0
	Föreningsverksamhet	-2 127	-89 052
	Övriga förvaltningskostnader	-193 878	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-384 818	-728 057
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	0
	Övriga arvoden	-201 500	-195 497
	Sociala avgifter	-50 471	-46 759
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-253 971	-242 256

Not 7	Byggnader och tomträtt	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	169 236 428	166 708 034
	Årets investeringar	0	4 067 389
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 538 995
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	169 236 428	169 236 428
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 013 094	-26 999 655
	Årets avskrivningar	-3 216 806	-3 013 439
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-33 229 900	-30 013 094
	<i>Byggnader och tomträtt</i>	136 006 528	139 223 334
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 117 000	1 530 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	66 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	953 000	1 004 000
	<i>Summa</i>	160 070 000	163 534 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	56 000 000	56 000 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	2 864 206
	Årets investeringar	0	1 203 181
	Omklassificering till byggnad	0	-4 067 389
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	-2
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 495 287	238 423
	Övriga fordringar	18 595	19 449
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 513 882	257 872

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 694	350 190
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	173 694	350 190
---	----------------	----------------

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

SEB	2,59%	2026-10-28	13 000 000	0
-----	-------	------------	------------	---

SEB	2,54%	2027-11-28	11 600 000	0
-----	-------	------------	------------	---

SEB	2,50%	2026-09-28	16 069 665	0
-----	-------	------------	------------	---

SEB	2,71%	2026-01-28	6 505 600	499 200
-----	-------	------------	-----------	---------

SEB	2,85%	2026-03-28	1 930 007	39 996
-----	-------	------------	-----------	--------

49 105 272	539 196
-------------------	----------------

Långfristig del	11 600 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	37 505 272
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	37 505 272
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	539 196
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 156 784
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,57%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

SEB	2,59%	2026-10-28	13 000 000	0
-----	-------	------------	------------	---

SEB	2,54%	2027-11-28	11 600 000	0
-----	-------	------------	------------	---

SEB	2,50%	2026-09-28	16 069 665	0
-----	-------	------------	------------	---

SEB	2,71%	2026-01-28	6 505 600	499 200
-----	-------	------------	-----------	---------

SEB	2,85%	2026-03-28	1 930 007	39 996
-----	-------	------------	-----------	--------

49 105 272	539 196
-------------------	----------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	37 505 272
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	37 505 272
-----------------	------------

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	32 016	35 481
	Övriga kortfristiga skulder	2 500	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	34 516	35 481
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	677 996	75 250
	Upplupna räntekostnader	7 024	6 094
	Övriga upplupna kostnader	304 895	345 529
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	989 915	426 873

Årsredovisningen har fastställts 2026-04-23.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen 2073 Flossamattan 32
Org.nr 769608-2440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen 2073 Flossamattan 32 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen 2073 Flossamattan 32:s 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisor från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisor från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsföreningen 2073 Flossamattan 32 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB:s 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Mika Tuominen
Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen 2073 Flossamattan 32 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jeanette Frenkman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 21:12:39



Lena Gripe

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 22:09:12



Stefan Olofsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 12:48:47



Lillemor Berg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 12:07:54



Kari Kainulainen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 13:45:41



Simon Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:00:26



Sten Leander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 11:48:32



Mika Tuominen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 17:01:23



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 21:00:30



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen 2073 Flossamattan 32 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mika Tuominen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:59:14



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:57:31

