



Välkommen till årsredovisningen för Brf Flossamattan 31

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FLOSSAMATTAN 31	1972	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1941 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1941.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 756 kvm. Byggnadernas totalyta är 792 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Torstensson	Ordförande
Elsa Högberg	Styrelseledamot
Kornélia Kocsisné Pétery	Styrelseledamot
Algot Eliasson	Styrelseledamot
Vendela Nordling	Suppleant

Valberedning

Styrelsen utgör valberedning.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Robert Andersén Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-03. Uppdatering av stadgar i enlighet med nya lagkrav..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 1985** ● Omputsning av fasad
Renovering av balkonger
- 1995** ● Rörstambyte
- 2007** ● Elstambyte - 1995, delvis. Fullföljt byten 2007
- 2010** ● Fönsterrenovering - Samtliga fönster och karmar har bytts ut, energiglas
Trädfällning - Gamla träd och träd som stått för nära huset har fällts.
- 2010-2011** ● Bytt ut trasiga radiatorer - Justering av värmesystemet
- 2011** ● Installation av torktumlare - Ersatte mangeln.
- 2015** ● Förbättring av fasad
- 2016** ● Ny tvättmaskin och torktumlare
- 2018** ● Anläggning av gång på baksidan av huset
Nedtagning av träd och buskar runt huset
Renovering av tak, fasad och balkonger
Byte och nyinstallation av belysning ute
- 2020** ● Byte av termostater
- 2021** ● Nytt portkods-system
- 2022** ● Kärlskåp för matavfall och restavfall - Enligt kommunens uppdaterade krav
- 2023** ● Stamspolning
- 2024** ● OVK och rengöring ventilationskanaler
Brandskyddsbesiktning
Sotning Oljepanna
Sotning av öppna spisar och Brandskyddskontroll
- 2025** ● Byte Avloppsrör källare samt dagvattenbrunnar
Upprättande Underhållsplan
Upprättande SBA
Sanering och demontering oljetank pannrum
Skorsten till oljepanna tagen ur bruk, rökkanal från pannrum demonterad

Planerade underhåll

- 2026** ● Fastighetsnära avfallshantering
Ytskiktsrenovering källare
- 2027** ● Förstudie Bergvärme
Kakel fasad entréer, omfogning

Avtal med leverantörer

Banktjänster & lån	Handelsbanken
Banktjänster & lån	Stadshypotek AB
Brandskyddsbesikning	Brandsäkra
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elavtal	Fortum
Elnätsavtal	Ellevio
Försäkring	If Skadeförsäkring
Internet	Telenor
Kabel-TV	Tele2 AB
OVK	Akono
Sotning och Brandskyddskontroll	Fluetic AB
Vatten & avfallshantering	Stockholm Vatten & Avfall

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under året haft 12 ordinarie och ett extra möte.

Under året genomfördes ett större underhåll där nya horisontella stammar och brunnar för avlopp och dagvatten installerades. I samband med detta underhåll renoverades även tvättstuga samt toaletten i källaren.

Styrelsen har upprättat nya rutiner för Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA), regelbundna kontroller genomförs och registreras i digital portal hos Brandsäkra.

Tillsammans med SBC har styrelsen upprättat en underhållsplan. Styrelsen har gett SBC uppdrag att lägga om från K2 till K3 redovisning, ny redovisningsmodell gäller från och med räkneskapsåret 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Med anledning av det rådande ekonomiska läget med stigande driftskostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 20% från och med 2026-01-01. Höjningen anses motiverad för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och täcka ökade driftskostnader samt framtida underhåll.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	850 565	794 288	752 143	694 337
Resultat efter fin. poster	-526 065	-106 603	-127 680	-24 261
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	490 533	398 533	56 673	56 673
Taxeringsvärde	18 488 000	18 891 000	18 891 000	18 891 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 026	958	911	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	91,2	91,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 227	8 761	8 832	8 868
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 671	8 362	8 430	8 464
Sparande / kvm totalyta, kr	-242	-82	-69	140
Elkostnad / kvm totalyta, kr	211	205	176	178
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	72	67	47	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	283	272	222	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,99	2,95	3,67	-
Räntekänslighet (%)	11,92	9,14	9,70	-

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

Sammanställning av resultat 2025

Något högre räntekostnad än föregående år, ca: 100 000 kr + uttagna pantbrev 73 000 kr.

Planerat underhåll enligt underhållsplanen för ca: 300 000 kr

El, VA och sopor kostade lika som förgående år.

Fastighetsförsäkringen periodiseras numera till rätt år och eftersom den betalas i december blev det p.g.a.

byte av redovisning från K2 till K3 så att år 2024 inte har någon bokförd kostnad, ca 36000 kr.

Resultatet för räkneskapsåret 2025 är -526 065 kr inkluderat den summa som ianspråkats i bokslutet ur yttre fonden +305 143 kr = Så resultatet blir -220 922 kr.

Kassaflödesanalysen visar att likvida medel minskade med 178 447 kronor vilket ungefär motsvarar nivån för 2024.

Föreslagen åtgärd för att stärka föreningens ekonomi och säkra framtida förvaltning samt planerat underhåll Avgifter för boende har höjts 20% från och med den 1 Januari 2026.

Omläggning av ytterligare några lån kommer göras under kommande bokföringsår.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	84 785	-	-	84 785
Fond, yttre underhåll	398 533	-	92 000	490 533
Balanserat resultat	-5 263 528	-106 603	-92 000	-5 462 131
Årets resultat	-106 603	106 603	-526 065	-526 065
Eget kapital	-4 886 813	0	-526 065	-5 412 878

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 370 131
Årets resultat	-526 065
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 000
Totalt	-5 988 196

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	305 143
Balanseras i ny räkning	-5 683 053

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	850 565	794 288
Summa rörelseintäkter		850 565	794 288
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-850 544	-477 671
Övriga externa kostnader	8	-112 884	-198 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-29 184	-41 940
Summa rörelsekostnader		-992 612	-718 510
RÖRELSERESULTAT		-142 047	75 778
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 617	13 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-389 635	-196 207
Summa finansiella poster		-384 018	-182 381
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-526 065	-106 603
ÅRETS RESULTAT		-526 065	-106 603

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	3 484 036	1 156 969
Summa materiella anläggningstillgångar		3 484 036	1 156 969
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 486 036	1 158 969
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 695
Övriga fordringar	12	586 999	763 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	79 102	50 434
Summa kortfristiga fordringar		666 101	821 736
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		666 101	821 736
SUMMA TILLGÅNGAR		4 152 137	1 980 705

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 785	84 785
Fond för yttre underhåll		490 533	398 533
Summa bundet eget kapital		575 318	483 318
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 462 131	-5 263 528
Årets resultat		-526 065	-106 603
Summa ansamlad förlust		-5 988 196	-5 370 131
SUMMA EGET KAPITAL		-5 412 878	-4 886 813
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 904 925	1 409 901
Summa långfristiga skulder		7 904 925	1 409 901
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 338 459	5 213 147
Leverantörsskulder		125 602	114 451
Skatteskulder		3 433	1 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	192 596	128 248
Summa kortfristiga skulder		1 660 090	5 457 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 152 137	1 980 705

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-142 047	75 778
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	29 184	41 940
	-112 863	117 718
Erhållen ränta	5 617	13 826
Erlagd ränta	-341 654	-244 188
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-448 900	-112 644
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 812	-56 565
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 180	44 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-442 532	-124 423
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 356 251	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 356 251	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 700 000	10 074
Amortering av lån	-79 664	-63 962
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 620 336	-53 888
ÅRETS KASSAFLÖDE	-178 447	-178 311
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	759 387	937 698
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	580 940	759 387

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flossamattan 31 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,75 %
Yttertak	1,12 %
Fasader	1,12 %
Balkonger	0,86 %
Fönster	0,75 %
Stamledningar VA	1,81 %
Stamledningar Värme	6,34 %
El	1,15 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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	736 608	682 080
Hysesintäkter garage	12 000	17 000
Hysesintäkter p-plats	54 600	37 500
Bredband	38 880	38 880
Pantsättningsavgift	882	6 876
Överlåtelseavgift	0	9 911
Administrativ avgift	735	441
Andrahandsuthyrning	6 860	1 600
Summa	850 565	794 288

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Sotning	0	14 572
Besiktningar	22 980	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	36 587
Brandskydd	28 201	6 213
Gårdkostnader	1 921	811
Gemensamma utrymmen	730	0
Serviceavtal	904	0
Fordon	349	0
Förbrukningsmaterial	885	1 102
Summa	55 971	59 285

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 756	0
Tvättstuga	5 329	4 459
Värmeanläggning/undercentral	12 860	5 869
Ventilation	0	16 550
Elinstallationer	15 283	0
Mark/gård/utemiljö	33 194	0
Summa	70 422	26 878

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	61 250	0
Gemensamma utrymmen	35 625	0
Tak	62 273	0
Garage/parkering	145 995	0
Summa	305 143	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	167 457	162 293
Vatten	57 073	53 099
Sophämtning/renhållning	30 303	29 997
Grovsopor	0	8 495
Summa	254 833	253 884

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 018	0
Tomträttsavgäld	57 525	76 700
Kabel-TV	3 080	3 944
Bredband	35 640	26 730
Fastighetsskatt	31 912	30 250
Summa	164 175	137 624

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 617	2 438
Juridiska åtgärder	2 500	0
Inkassokostnader	513	0
Styrelseomkostnader	2 285	2 887
Föreningskostnader	488	1 028
Förvaltningsarvode enl avtal	83 768	74 505
Överlåtelsekostnad	2 058	12 036
Pantsättningskostnad	882	10 320
Korttidsinventarier	4 311	0
Administration	2 487	1 442
Konsultkostnader	7 485	94 244
Bostadsrätterna Sverige	4 490	0
Summa	112 884	198 900

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	316 696	196 207
Dröjsmålsränta	27	0
Övriga finansiella kostnader	72 912	0
Summa	389 635	196 207

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 042 480	3 042 480
Årets inköp	2 356 251	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 398 731	3 042 480
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 885 511	-1 843 571
Årets avskrivning	-29 184	-41 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 914 695	-1 885 511
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 484 036	1 156 969
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 288 000	8 891 000
Taxeringsvärde mark	8 200 000	10 000 000
Summa	18 488 000	18 891 000

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 059	4 220
Transaktionskonto	85 392	96 723
Borgo räntekonto	495 549	662 664
Summa	586 999	763 607

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 746	4 490
Förutbet försäkr premier	42 271	37 034
Förutbet tomträttsavgäld	19 175	0
Förutbet bredband	8 910	8 910
Summa	79 102	50 434

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	-	-		2 000 000
Handelsbanken	-	-		100 000
Handelsbanken	-	-		413 054
Handelsbanken	-	-		165 517
Handelsbanken	-	-		180 500
Handelsbanken	-	-		317 076
Handelsbanken	-	-		2 037 000
Handelsbanken	2026-06-01	3,51 %	299 558	371 000
Handelsbanken	2026-06-01	3,32 %	411 033	411 033
Handelsbanken	2026-06-01	3,51 %	204 106	204 106
Handelsbanken	2027-03-01	3,09 %	7 904 925	
Handelsbanken	2026-06-30	3,46 %	423 762	423 762
Summa			9 243 384	6 623 048
Varav kortfristig del			1 338 459	5 213 147

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 943 826 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	130	136
Uppl kostn el	17 309	15 793
Uppl kostn räntor	77 886	29 905
Uppl kostn vatten	8 820	7 811
Uppl kostnad Sophämtning	5 013	4 429
Förutbet hyror/avgifter	83 438	70 174
Summa	192 596	128 248

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 955 000	6 800 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-01.

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

Algot Eliasson
Styrelseledamot

Christian Torstensson
Ordförande

Elsa Högberg
Styrelseledamot

Kornélia Kocsisné Pétery
Styrelseledamot

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

Robert Andersén
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.03.2026 13:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.03.2026 21:12

DOCUMENT ID:

Sy-3p6GfY-e

ENVELOPE ID:

BJh6pzfKbg-Sy-3p6GfY-e

DOCUMENT NAME:

Brf Flossamattan 31, 702002-9000 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

d99bb28bfe2b127c94384a53eeaf2e3b25cfadf5acebbb737c28038a002dc259cc3f72e9e60dd1e56dffae78284e2df003c66832870c23048f8d3af16689b7ed

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. KORNÉLIA KOCSISNÉ PÉTERY kope.kornelia@gmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 19:39 02.03.2026 19:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.108.152
2. LARS CHRISTIAN TORSTENSSON diveman68@gmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 20:02 02.03.2026 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.18.188
3. ELSA HÖGBERG elsa.hogberg@icloud.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 15:56 03.03.2026 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.170.125
4. Per Börje Algot Eliasson algot_eliasson@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 13:33 10.03.2026 13:26	eID Low	Swedish BankID IP: 85.227.130.35
5. Robert Andrézen andresen.robert@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 13:35 10.03.2026 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.2.90

* 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 in Bostadsrättsföreningen Flossamattan 31

Organisationsnummer 702002-9000

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Flossamattan 31 för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dessa samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bromma enligt det datum som framgår av min elektroniska signatur

Robert Andréén
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.03.2026 14:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.03.2026 21:12

DOCUMENT ID:

SJQ3TpGzYbl

ENVELOPE ID:

HJenapGztZg-SJQ3TpGzYbl

DOCUMENT NAME:

REVISIONSBERÄTTELSE 2025.pdf

1 page

SHA-512:

0184e1aa367dfcbafb989576df7e11e5d509bc0d1b8547
75ec36c20cabdc2b571db99d55bd52c54ee828fcca7b95
e3af6a1a864d46ac93fbacc040012c858cfa

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Robert Andrésen andresen.robert@gmail.com	Signed	10.03.2026 14:27	eID	Swedish BankID

* 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