

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Flanören

Org.nr. 769607-4736

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11
- underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget och har upprättat en flerårsbudget för 5 år framåt som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2001-09-01. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-26 hos bolagsverket.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Den 8 april 2005 tecknade föreningen ett totalentreprenadkontrakt med Veidekke Bostad AB. Kontraktet innebar att Veidekke Bostad AB åtog sig att ombesörja erforderlig finansiering, marknadsföring och försäljning av bostadsrätter samt färdigställa ett flerbostadshus med 106 bostadslägenheter med tillhörande garage inom fastigheten Flanören 2 i Stockholms kommun för en kontraktssumma om 229 224 000 kronor.

Fastigheten är belägen på adresserna Sankt Göransgatan 135, Bågljusvägen 1, Bågljusvägen 3, Bågljusvägen 5 samt Bågljusvägen 7.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen äger den upplåtna marken.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2006 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 2006.

Den totala lägenhetsytan är 7 808 kvm, och tomtytan är 2 372kvm. Ytor för garage tillkommer.

Byggnaden har sex till sju bostadsplan och tre underliggande förråds- och garageplan.

Lägenheter och lokaler

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med sex trapphus och 106 bostadslägenheter. Storleken på lägenheterna varierar från 34 till 135 kvm.

Brf Flanören

Org.nr. 769607-4736

Lägenhetsfördelning:

12 st. 1 rum och kök
40 st. 2 rum och kök
31 st. 3 rum och kök
22 st. 4 rum och kök
1 st. 5 rum och kök

Parkering/Garage

Föreningen har 70 parkeringsplatser i fastighetens garage som är beläget på plan -1.

Byggnadens tekniska status

LED-belysning	2023
Stambyte i källarplan	2022-pågående
Ommålning entréer och källargångar	2020-2021
18 Laddplatser garage	2020-2021
Följer underhållsplan sedan	2017

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	153 st
Medlemmar vid årets utgång	152 st

Under året har 9 överlåtelser skett varav noll upplåtelser.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Maud Götherström Hållbus	Ordförande
Amar Andersson	Vice Ordförande
Erik Nilsson	Kassör
Ola Troedsson	Ledamot
Mikael Glatz	Ledamot
Birgitta Ivarsson	Ledamot

Bengt Erson	Suppleant
Mats Rosén	Suppleant

Revisor

Margareta Kleberg	Auktoriserad Extern revisor BDO
-------------------	---------------------------------

Valberedning

Moa Rosén
Elisabeth Adolfsson

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Nordstaden Stockholm AB, och fastighetsskötsel och teknisk förvaltning av Einar Mattsson Byggnads AB.

Under året har styrelsen hållit 11 protokollförda styrelsemöten, samt varit representerad i samfällighetsföreningarnas styrelser.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 22 maj 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har arbetet fortsatt med att byta ut liggande avloppsrör i fastigheten. Bland annat på Bågljusvägen 5 och på Sankt Göransgatan 135 har rör bytts ut och riktats om. Nu återstår det att göra färdigt Bågljusvägen 5 och Bågljusvägen 7 vilket kommer att ske under 2025 och 2026.

En pumpgröp fick rengöras i garaget och rostangrepp hittades i sprinklersystemet på -2 vilket åtgärdades.

Föreningen uppmärksammade att 42 lägenheter med franska balkonger visade skador på dörrar och golv till följd av vatteninträngningar. Styrelsen beslöt därför om en översyn av samtliga 42 balkonger som på grund av konstruktionsfel bekostades av föreningen.

Föreningen fick bygglov för fem inglasningar av balkonger under året och Balkongrutan var leverantör. En översyn av entrémattor i hela Bågljusvägen 7 genomfördes med rengöring och lackning av golven på alla sex plan. Sandlådan på stora innergården fick ny sarg. Nya parkeringstillstånd för gästparkeringen gjordes med gul färg, och delades ut till varje lägenhet. Målning genomfördes av källarutrymmena i Sankt Göransgatan 135.

Garaget städades 18e juni och 7e november.

Stämman röstade för styrelsens förslag att gå över till IMD (Individuell Mätning och Debitering) av el. Arbetet görs i samarbete med konsult Newel som inledde processen med att avsluta befintliga elnäts-abonnemangen hos Ellevio under hösten. Implementering är planerat under våren 2025.

En snöröjningsfirma upphandlades i september. Två gårdsdagar genomfördes; 20 april och 12 oktober tillsammans med Brf Gångaren med sedvanlig korvgrillning och container för grovsopor och elektronik. Ett trevligt tillfälle att sköta om gemensamma utrymmen i vår förening och samtidigt träffa sina grannar. En trädgårdsgrupp bildades med deltagare från båda föreningarna.

Styrelsen

Vid stämman i maj avgick André Dahlgren ur styrelsen. Som nya suppleant valdes Bengt Erson.

Den nya styrelsen utsåg till ordförande Maud Götherström Hållbus,

vice ordförande Amar Andersson,

kassör Erik Nilsson,

sekreterare Birgitta Ivarsson,

fastighetsfrågor Ola Troedsson

Garage och IT-frågor Mikael Glatz.

Bengt Erson och Mats Rosén har ansvar för bland annat IT och soprum.

Föreningens ekonomi

Under 2024 beslöt styrelsen att höja avgiften med start från och med mars 2025. Avgiftshöjningen motiverades med att föreningen hade fått ökade räntekostnader, ökade underhållsbehov samt ökade kostnader för fjärrvärme. Ett av föreningens bundna lån på 17 miljoner löpte ut i oktober. Lånet amorterades med 1 miljon och sattes om till ny ränta om 2,76 procent.

Resultatet för 2024 blev ca -957 tkr vilket är lägre än föregående år som var -610 tkr. Den största skillnaden mellan 2023 och 2024 är att kostnaden för fjärrvärme och ränteutgifter har blivit högre. Om fastighetens årliga avskrivning på ca 2,2 miljoner exkluderas från resultaträkningen hade föreningen gjort en vinst med ca 1,2 miljoner kr. Det betyder att föreningen har ett positivt kassaflöde och har således möjlighet att kunna amortera eller investera under 2025. Vid årsskiftet uppgick föreningens kassa till 4,1 miljoner kr.

Upplysning vid förlust

Styrelsen bedömer inte att förlusten påverkar framtida ekonomiska åtaganden avseende räntor och amorteringar på föreningens lån eller återinvesteringar och underhåll av föreningens byggnader. Dock gör styrelsen bedömningen att bundna lån som löper ut under 2025 och 2026 kommer att bindas om till en högre ränta vilket betyder att våra räntekostnader kommer att öka kommande två år.

Föreningen beslutade därför i slutet av 2024 att höja avgiften med 10 % samt höja garagehyran med cirka 20 % för att kunna möta de högre ränteutgifterna och på så vis begränsa framtida förluster.

Brf Flanören

Org.nr. 769607-4736

Avgiftshöjning

En avgiftshöjning beslutades under 2024 med 10 % höjning av avgiften samt cirka 20 % höjning av garagehyran som börjar gälla från och med mars 2025.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 1 630 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 68 000 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholm

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 518 540	7 555 302	7 342 570	6 889 189
Resultat efter finansiella poster	-957 292	-610 391	224 034	147 251
Soliditet (%)	81,09	80,84	79,94	79,32
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	730	729	728	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76	75	77	
Skuldsättning (kr/kvm)	5 726	5 887	6 260	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 009	7 207	7 663	
Sparande (kr/kvm)	140	261	339	
Räntekänslighet (%)	10	10	11	
Energikostnad (kr/kvm)	186	212	208	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 7808 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 9558 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	241 930 000	5 788 973	-2 458 878
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		587 400	-587 400
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-330 669	330 669
Årets resultat			-957 292
Belopp vid årets utgång	241 930 000	6 045 704	-3 672 901

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-2 715 609

Årets resultat

-957 292-3 672 901

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond

587 400

Balanseras i ny räkning

-4 260 301-3 672 901

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 518 540	7 555 302
Summa rörelseintäkter		7 518 540	7 555 302
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 858 937	-4 933 284
Styrelsearvoden		-263 962	-272 814
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-2 227 141	-2 226 180
Summa rörelsekostnader		-7 350 040	-7 432 278
Rörelseresultat		168 500	123 024
Finansiella poster			
Ränteintäkter		65 614	1 115
Räntekostnader		-1 191 406	-734 530
Summa finansiella poster		-1 125 792	-733 415
Resultat efter finansiella poster		-957 292	-610 391
Resultat före skatt		-957 292	-610 391
Årets resultat		-957 292	-610 391

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	296 187 792	298 399 514
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	41 117	56 536
Summa materiella anläggningstillgångar		296 228 909	298 456 050

Summa anläggningstillgångar

2024-12-31

2023-12-31

Not

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		314 969	277 251
Övriga fordringar		220 676	61 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		337 618	256 410
Summa kortfristiga fordringar		873 263	595 359

Kassa och bank

Kassa och bank		4 170 354	4 311 749
Summa kassa och bank		4 170 354	4 311 749

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

5 043 617

4 907 108

301 272 526

303 363 158

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		241 930 000	241 930 000
Fond för yttre underhåll		6 045 704	5 788 973
Summa bundet eget kapital		247 975 704	247 718 973

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 715 609	-1 848 487
Årets resultat		-957 292	-610 391
Summa fritt eget kapital		-3 672 901	-2 458 878

Summa eget kapital

244 302 803 245 260 095

Långfristiga skulder

Fastighetslån	6	41 223 960	38 726 548
Summa långfristiga skulder		41 223 960	38 726 548

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	13 502 588	17 542 588
Leverantörsskulder		985 852	651 656
Skatteskulder		24 410	40 155
Övriga skulder		14 363	17 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 218 550	1 124 312
Summa kortfristiga skulder		15 745 763	19 376 515

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

301 272 526 303 363 158

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		168 500	123 024
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 227 141	2 226 180
Erhållen ränta mm		65 614	1 115
Erlagd ränta		-1 191 406	-734 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 269 849	1 615 789
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-37 718	-31 597
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-240 186	-23 997
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		334 196	59 565
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		75 052	-53 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 401 193	1 566 623
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-1 542 588	-3 565 338
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 542 588	-3 565 338
Förändring av likvida medel		-141 395	-1 998 715
Likvida medel vid årets början		4 311 749	6 310 464
Likvida medel vid årets slut		4 170 354	4 311 749

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Avgift bostad	5 676 935	5 682 283
Hyresintäcter garage	1 173 550	1 252 000
Övriga intäkter	668 055	621 019
	7 518 540	7 555 302

Not 3 Övriga externa kostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel	19 813	85 158
Snöskottning/sandning	88 473	208 352
Städning/Entrémattor	252 407	183 315
Besiktning- och avtalskostnader	191 381	209 576
Reparation och underhåll	788 393	1 022 118
Fastighetsel	328 167	373 660
Fjärrvärme	1 206 436	1 078 259
Vatten	246 173	201 193
Avfallshantering	200 570	109 636
Fastighetsförsäkringar	180 757	150 953
Samfällighetsavgift	139 015	198 810
Arvode teknisk förvaltning	240 260	210 025
Övriga förvaltningskostnader	62 906	24 818
Fastighetsskatt	240 780	236 434
Data- och administrativa kostnader	460 120	441 202
Föreningskostnader	22 810	11 410
Revisionsarvoden	39 911	47 859
Arvode ekonomisk förvaltning	144 884	134 776
Medlems- och föreningsavgifter	5 681	5 730
	4 858 937	4 933 284

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4 Byggnader och mark		2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		325 950 346	325 950 346
Utgående anskaffningsvärden		325 950 346	325 950 346
Ingående avskrivningar		-27 550 832	-25 340 072
Årets avskrivningar		-2 211 722	-2 210 760
Utgående avskrivningar		-29 762 554	-27 550 832
Redovisat värde		296 187 792	298 399 514
<i>Taxeringsvärden</i>			
Mark		234 000 000	234 000 000
Byggnader		195 800 000	195 800 000
		429 800 000	429 800 000
Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar		2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		77 096	77 096
Utgående anskaffningsvärden		77 096	77 096
Ingående avskrivningar		-20 560	-5 140
Årets avskrivningar		-15 419	-15 420
Utgående avskrivningar		-35 979	-20 560
Redovisat värde		41 117	56 536
Not 6 Fastighetslån		2024-12-31	2023-12-31
Lån och villkor	Tid		
Stadshypotek 2,77%	2028-10-30	16 000 000	0
Nordea 0,75%	2025-09-17	12 800 000	12 800 000
Nordea 0,85%	2024-10-16	0	17 000 000
Nordea 1,33%	2026-03-16	11 151 548	11 544 136
Stadshypotek 4,11%	2027-06-30	14 775 000	14 925 000
		54 726 548	56 269 136

Kortfristig del av långfristig skuld är amortering 702 588 kr samt lån som omförhandlas under 2025.
Totalt 13 502 588 bokas därav som kortfristig del i balansräkningen.

NOTER**Övriga noter**

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	87 886 000	87 886 000

Not 8 **Väsentliga händelser efter
räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 9 **Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

NOTER

Stockholm

Maud Götherström Hållbus

Amar Andersson

Erik Nilsson

Mikael Glatz

Per Ola Troedsson

Birgitta Ivarsson

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 13:28

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 26.04.2025 13:00

DOCUMENT ID:

SKl962N51le

ENVELOPE ID:

Hy96hE5ygg-Skl962N51le

DOCUMENT NAME:

4.000.01.02 Årsred 2024, Brf Flanören.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maud Eva E Götherström Hållbus maud.g.hallbus@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 13:06 26.04.2025 13:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/05/18) IP: 172.226.48.46
2. Birgitta Margareta E Ivarsson ivarssonbirgitta1@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 13:14 26.04.2025 13:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/08/29) IP: 90.230.47.184
3. MIKAEL GLATZ mikael.glatz@telia.com	Signed Authenticated	27.04.2025 09:27 27.04.2025 09:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/17) IP: 81.227.3.243
4. Jan Erik Nilsson erik.nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 11:04 27.04.2025 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/04/28) IP: 90.230.47.251
5. Per Ola Troedsson ola.troedsson@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 08:55 27.04.2025 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/07/23) IP: 92.35.76.150
6. AMAR ANDERSSON amar.andersson@afry.com	Signed Authenticated	30.04.2025 09:32 30.04.2025 09:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/17) IP: 194.103.247.33
7. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	30.04.2025 13:28 30.04.2025 13:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

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