

# Årsredovisning 2023

## Bostadsrättsföreningen Flustret 4

769617-5616



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flustret 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## 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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<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 Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-22 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
Flustret 4	2007	Solna
Flustret 5	2007	Solna

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 40 bostadsrätter om totalt 1 946 kvm. Byggnadernas totalyta är 1946 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Fredrik Malmgren	Ordförande
August Mårtenson	Styrelseledamot
Nathalie Alfljung	Styrelseledamot
Christian Björkman	Suppleant

### Valberedning

Kristoffer Näsström  
Jesper Eriksson

### Firmateckning

Firman tecknas av två i förening

### Revisorer

Erik Hallander    Revisor    WeAudit Sweden AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-02. Extra föreningsstämma för fyllnadsval till styrelsen på grund av en ledamot lämnade sitt uppdrag..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2033.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av elcentral  
Renovering av innergård och parkering med dränering runt fastigheterna. Tillkomst av cykelförråd på innergården.  
Byte av trappor och räcken utanför ingångar  
Asfaltering utanför SL 35  
Byte av lås till dörrar till allmänna utrymmen som källare och tvättstuga.
- 2022** ● Sensorbelysning i trapphus  
Byte av yttertak  
Byte av elstigare SL 33  
Nya källarförråd i båda fastigheterna
- 2021** ● Fiberanslutning
- 2019** ● Byte av stamrör SL 35  
Underhåll av stuprör  
Underhåll av varmvattenventiler
- 2018** ● Radonmätning godkänd
- 2017** ● Byte av torktumlare
- 2016** ● Byte av fönster  
Byte av elcentral SL 35  
Byte av stamrör SL 33  
Inspektion av badrum
- 2014** ● Spolning och sanering av stamrör SL 35

## Planerade underhåll

- 2024** ● Värmejustering och översyn av radiatorer och termostater  
Obligatorisk ventilationskontroll  
Etablering av brandskydd  
Översyn av tvättstuga  
Montera laddstolpar för elbilar  
Installera ny avgasare (värmecentral) och isolera om dragna rör

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Nabo
Underhåll och service tvättstuga	Podab
Hushålls- och matavfall	PreZero Recycling
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Lokavård	Juringe lokalvård
El	Skellefteå Kraft
Elnät	Vattenfall
TV	Tele2
Klottersanering	Klotterkonsulten

## Övrig verksamhetsinformation

Efter ombyggnation av råvind och källarlokalerna har det tillkommit 11 nya bostadsrätter. En stor del av styrelsens arbete har varit att säkerställa att alla lägenheter har blivit godkända av Solna stad. Det har skett en totalrenovering av parkering, innergård med en uteplats med grill, dränering av fastigheterna, nya tak, med mera.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har fått in slutbetalning i samband med färdigställandet av de 11 nya bostadsrätterna. Samtliga kostnader för det planerade underhållet i samband med byggnationen av de nya lägenheterna är betalda.

Föreningen höjer avgiften för bostadsrätterna med 10% per den 1a januari 2024 i linje med de ökade kostnaderna från våra leverantörer.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 211	1 119	1 219	1 398
Resultat efter fin. poster	-474	-117	-11	278
Soliditet (%)	60	59	48	48
Yttre fond	369	220	220	-
Taxeringsvärde	52 197	52 197	42 671	42 671
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	596	533	633	633
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,1	90,0	79,3	70,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 445	6 445	7 850	7 850
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 253	6 253	6 503	6 503
Sparande per kvm totalyta, kr	-132	24	77	149
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	28	15	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	154	115	122
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	20	20	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	176	202	150	157
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,82	0,89	0,48	0,97
Räntekänslighet (%)	10,82	12,08	12,41	12,41

**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

Det negativa resultatet är en effekt av en period med många investeringar i föreningens underhållsplan (se Utförda historiska underhåll) i kombination med nuvarande ränteläge och höjda driftkostnader för föreningen. Med detta i beaktande har föreningen genomfört en avgiftshöjning per 2024-01-01 med 10% för att säkerställa föreningens fortsatta goda ekonomi och stabilitet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	17 059	-	-	17 059
Upplåtelseavgifter	4 985	-	-	4 985
Fond, yttre underhåll	220	-	149	369
Balanserat resultat	-2 661	-117	-149	-2 926
Årets resultat	-117	117	-474	-474
<b>Eget kapital</b>	<b>19 487</b>	<b>0</b>	<b>-474</b>	<b>19 012</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 926
Årets resultat	-474
<b>Totalt</b>	<b>-3 401</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	157
Att från yttre fond i anspråk ta	-63
Balanseras i ny räkning	-3 494
	<b>-3 401</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 211	1 119
Övriga rörelseintäkter	3	10	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 221</b>	<b>1 119</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-858	-741
Övriga externa kostnader	9	-145	-109
Personalkostnader	10	-80	-125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-155	-155
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 238</b>	<b>-1 130</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-17</b>	<b>-11</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-465	-108
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-458</b>	<b>-106</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-474</b>	<b>-117</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-474</b>	<b>-117</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	30 586	21 791
Pågående projekt		0	5 034
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 586</b>	<b>26 825</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 586</b>	<b>26 825</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24	44
Övriga fordringar	13	873	3 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	50	66
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>947</b>	<b>3 334</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		202	2 727
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>202</b>	<b>2 727</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 149</b>	<b>6 061</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 735</b>	<b>32 886</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 044	22 044
Fond för yttre underhåll		369	220
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 413</b>	<b>22 264</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 926	-2 661
Årets resultat		-474	-117
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 401</b>	<b>-2 777</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 012</b>	<b>19 487</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		12 168	12 168
Leverantörsskulder		139	861
Skatteskulder		125	120
Övriga kortfristiga skulder		36	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	255	211
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 722</b>	<b>13 400</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 735</b>	<b>32 886</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-17</b>	<b>-11</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	155	155
	<b>139</b>	<b>145</b>
Erhållen ränta	7	2
Erlagd ränta	-459	-101
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-313</b>	<b>45</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 730	-1 335
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-683	1 012
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>734</b>	<b>-277</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 916	-4 855
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 916</b>	<b>-4 855</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	7 998
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>7 998</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-3 181</b>	<b>2 865</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 194</b>	<b>1 329</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 013</b>	<b>4 194</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flustret 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### 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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 102	980
Övriga årsavgifter	0	4
Hysesintäkter, bostäder	64	64
Hysesintäkter, p-platser	20	45
Kabel-TV/Bredband	25	26
Andrahandsuthyrning	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 211</b>	<b>1 119</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-0
Försäkringsersättning	10	0
Övriga rörelseintäkter	0	0
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	63	57
Besiktning och service	23	21
Trädgårdsarbete	30	14
Klottersanering	6	5
Övrigt	0	49
<b>Summa</b>	<b>122</b>	<b>146</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	20	36
Tvättstuga	4	2
Dörrar och lås/porttele	6	2
VA	87	0
<b>Summa</b>	<b>118</b>	<b>40</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	63	0
Gård/markytor	0	8
<b>Summa</b>	<b>63</b>	<b>8</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	50	55
Uppvärmning	248	299
Vatten	44	38
Sophämtning	44	42
<b>Summa</b>	<b>386</b>	<b>435</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	32	3
Självrisker	18	0
Kabel-TV	17	13
Arvode teknisk förvaltning	38	36
Fastighetsskatt	64	62
<b>Summa</b>	<b>169</b>	<b>113</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2	1
Övriga förvaltningskostnader	48	15
Juridiska kostnader	9	0
Revisionsarvoden	39	27
Ekonomisk förvaltning	40	64
Bankkostnader	3	2
Medlems- & föreningsavg	5	0
<b>Summa</b>	<b>145</b>	<b>109</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	61	96
Sociala avgifter	19	29
<b>Summa</b>	<b>80</b>	<b>125</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	465	108
Övriga räntekostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>465</b>	<b>108</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	24 076	24 076
Årets inköp	8 950	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>33 026</b>	<b>24 076</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 285	-2 129
Årets avskrivning	-155	-155
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 440</b>	<b>-2 285</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>30 586</b>	<b>21 791</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 539</i>	<i>8 539</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 197	21 197
Taxeringsvärde mark	31 000	31 000
<b>Summa</b>	<b>52 197</b>	<b>52 197</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	63	60
Övriga fordringar	0	1 696
Nabo Klientmedelskonto	331	415
Borgo	480	1 052
<b>Summa</b>	<b>873</b>	<b>3 223</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	15
Städning	5	5
Försäkringspremier	0	32
Kabel-TV	4	4
Förvaltning	11	10
<b>Summa</b>	<b>50</b>	<b>66</b>



NOT 15, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-10-28	4,71 %	7 084	7 084
SEB	2024-05-28	4,79 %	5 084	5 084
<b>Summa</b>			<b>12 168</b>	<b>12 168</b>
Varav kortfristig del			12 168	12 168

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 168 tkr.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	0
El	3	13
Uppvärmning	36	31
Löner	57	54
Sociala avgifter	18	17
Utgiftsräntor	13	8
Förutbetalda avgifter/hyror	126	89
<b>Summa</b>	<b>255</b>	<b>211</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 790	12 790

## Underskrifter

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

Solna

---

August Mårtenson  
Styrelseledamot

---

Fredrik Malmgren  
Ordförande

---

Nathalie Alfjunga  
Styrelseledamot

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

---

WeAudit Sweden AB  
Erik Hallander  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 17:44

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 04.06.2024 14:53

DOCUMENT ID:

BJGt8CK3EC

ENVELOPE ID:

rJt8Rt3VC-BJGt8CK3EC

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Flustret 4, 769617-5616 - Årsredovisning 2023.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NATHALIE ALFLJUNG nathalieamagnusson@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 16:39 04.06.2024 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/07/30) IP: 83.251.71.235
2. FREDRIK MALMGREN fredrik1977@hotmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 16:42 04.06.2024 16:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/14) IP: 155.4.171.106
3. AUGUST MÅRTENSON august.martenson@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 17:29 04.06.2024 17:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/03/06) IP: 104.28.31.63
4. ERIK HALLANDER erik.hallander@weaudit.se	Signed Authenticated	04.06.2024 17:44 04.06.2024 17:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/18) IP: 92.43.39.48

\* 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



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Flustret 4

Org.nr 769617-5616

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flustret 4 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 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 för föreningen.

#### 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-06-05 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 de 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. De 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. Risker 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 Brf Flustret 4 för räkenskapsåret 2023 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 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 överträdelse 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.

### **Anmärkning**

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att Revisionsberättelsen och Årsredovisningen för 2022 signerades den 5:e juni 2023 och därmed inte var färdiga i rätt tid enligt gällande stadgar inför årsstämman som hölls den 13:e juni 2023.

Eskilstuna enligt digital signatur

WeAudit Sweden AB

---

Erik Hallander

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 17:45

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 04.06.2024 14:53

DOCUMENT ID:

Bk4FUCKn4R

ENVELOPE ID:


SygKI0Y2VA-Bk4FUCKn4R

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Flustret 4.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK HALLANDER erik.hallander@weaudit.se	 Signed Authenticated	04.06.2024 17:45 04.06.2024 17:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/18) IP: 92.43.39.48

\* 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