

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Flossamattan 27 som registrerades hos Bolagsverket den 25 februari 2015 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Tomträtten till fastigheten Stockholm Flossamattan 27 förvärvades, genom bolagsköp, den 15 juni 2015. På föreningens fastighet finns 1 bostadshus i tre plan med 36 lägenheter BOA 1512 samt en lokal LOA 48 kvm
Fastighetens taxeringsvärde är tkr 32 043 varav byggnadsvärdet är tkr 16 116 och markvädet tkr 15 927. Tomträttsavgälden uppgår till kr 108 800 per år och gäller t.o.m 2024-03-31
33 lägenheter, motsvarande 1386 kvm, var vid verksamhetsårets utgång upplåtna med bostadsrätt 3 lägenheter med hyresrätt.

Styrelse och revisor under början av året

Johan Caviedes	Styrelseledamot och ordförande
Axel Tidman Fuchs	Styrelseledamot och kassör
Claes Hällström	Styrelseledamot och sekreterare
Agnes Jarl	Styrelsesuppleant

Revisor: Eva Stein, aukt. revisor

Styrelse och revisor i slutet av året

Johan Caviedes	Styrelseledamot och ordförande
Axel Tidman Fuchs	Styrelseledamot och kassör
Claes Hällström	Styrelseledamot
Henrik Ronström	Styrelsesuppleant

Revisor Eva Stein, aukt.revisor

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Bergman & Partner AB. Teknisk förvaltning har skötts av medlemmarna själva varvid styrelsen haft övergripande ansvar.

Föreningsfrågor och medlemmar

Styrelsen har haft 6 protokollförda möten under året samt därutöver haft kontakt i ett antal föreningsfrågor. Föreningen är ur skattesympunkt en äkta bostadsrättsförening. 7 lägenheter har under året överlåtit.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång	43
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	43

Vidtaget under verksamhetsåret:

- Upphandling och översyn av utemiljö
- Upphandling vaktbolag parkering
- Ombyggnad och renovering av hyresrätt inför försäljning
- Besiktning och översyn av lägenhetsförråd
- Framtagande av ny belysning till trapphus
- Ändring av sophantering
- OVK
- Utredning av fiberinstallation samt gruppabonnemang
- Energideklaration
- Brandskyddsarbeten
- Översyn av värmesystem samt undercentral
- Renovering och rengöring av yttertak
- Besiktning av kallvind

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

- Covid-19 har försvårat styrelsens fysiska möjlighet till möten, digitala möten via Teams har hållits.

Föreningens säte är Stockholm

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 225 091	1 200 717	1 242 945	1 193 244
Resultat efter finansiella poster	-1 030 887	-818 334	-916 867	-721 372
Soliditet (%)	66,19	66,49	66,75	67,19
Balansomslutning	63 030 125	64 291 448	65 268 407	66 203 648
Belåning per kvm	13 600	13 670	13 671	13 703
Avgifter per kvm	658	650	650	650

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Årets - resultat	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	46 192 945	2 427 026	481 250	-818 334	-6 350 073
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			93 750		-93 750
Årets resultat					-1 030 887
Belopp vid årets utgång	46 192 945	2 427 026	575 000	-1 030 887	-7 474 710

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-6 443 823
Årets resultat	-1 030 887
	<hr/>
	-7 474 710
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	93 750
Balanseras i ny räkning	-7 568 460
	<hr/>
	-7 474 710

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

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 225 091	1 200 717
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 225 091</u>	<u>1 200 717</u>
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-1 083 803	-860 664
Övriga externa kostnader	4	-184 440	-136 012
Arbetsgivaravgifter		-14 862	-14 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-720 657	-720 657
Summa rörelsekostnader		<u>-2 003 762</u>	<u>-1 731 943</u>
Rörelseresultat		-778 671	-531 226
Finansiella poster			
Räntekostnader		-252 216	-287 108
Summa finansiella poster		<u>-252 216</u>	<u>-287 108</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 030 887	-818 334
Resultat före skatt		-1 030 887	-818 334
Årets resultat		<u>-1 030 887</u>	<u>-818 334</u>

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Värdehöjande renoveringar

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2020-12-31

2019-12-31

5

62 905 485

63 626 142

62 905 485

63 626 142

62 905 485

63 626 142

0

6 831

-215

128

29 737

27 200

29 522

34 159

95 118

631 147

95 118

631 147

124 640

665 306

63 030 125

64 291 448

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

46 192 945

46 192 945

Upplåtelseavgifter

2 427 026

2 427 026

Fond för yttre underhåll

575 000

481 250

Summa bundet eget kapital

49 194 971

49 101 221

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 443 823

-5 531 739

Årets resultat

-1 030 887

-818 334

Summa fritt eget kapital

-7 474 710

-6 350 073

Summa eget kapital

41 720 261

42 751 148

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

21 056 348

21 216 674

Summa långfristiga skulder

6

21 056 348

21 216 674

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 094

117 028

Skatteskulder

105 955

103 511

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

144 467

103 087

Summa kortfristiga skulder

253 516

323 626

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**63 030 125****64 291 448**

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-778 671	-531 226
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		720 657	720 657
Erlagd ränta		-252 216	-287 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> -310 230	<hr/> -97 677
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		6 831	-6 831
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-2 194	13 400
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-113 934	43 356
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		43 825	-95 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -375 702	<hr/> -142 850
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-160 326	-106 884
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -160 326	<hr/> -106 884
Årets kassaflöde		-536 028	-249 734
Likvida medel vid årets början		631 146	880 880
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 95 118	<hr/> 631 146

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

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.
Redovisningsprincip enligt K2

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Badrum- och stamreovering	30
Entréportar	50

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	913 275	898 115
Hysesintäkter bostäder	223 128	223 641
Hysesintäkter lokaler	40 776	35 959
Hysesintäkter P-plats	31 578	35 100
Pantsättnings o överlåtelseavgifter	16 313	7 903
Öresutjämning	21	0
	<hr/> 1 225 091	<hr/> 1 200 718

Not 3 Direkta fastighetskostnader	2020	2019
Vatten o avlopp	60 302	57 545
El, värme	367 190	289 537
Renhållning	70 865	44 284
Städning	37 127	35 171
Lås o nycklar	9 743	0
Fastighetsförsäkring	18 552	18 059
Fastighetsskatt o fastighetsavgift	55 874	54 002
Abonnemangsavgift	7 588	10 000
Rep o underhåll	161 641	122 998
Tomträttsavgäld	109 111	108 800
Pant/överlåtelseavg	16 313	7 903
Fastighetsskötsel	116 808	30 325
Söröjning	7 419	44 180
Gård	44 895	37 860
Park	375	0
	<hr/> 1 083 803	<hr/> 860 664

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förbrukningsmaterial	1 548	0
	Telefon o porto	1 824	1 373
	Ekonomisk förvaltning	61 767	54 001
	Branchorganisation	417	5 537
	Bankkostnad	3 880	1 784
	Konsultarvoden	22 150	0
	Revisionsarvode	15 000	15 000
	Styrelsearvoden inkl arbetsg. avg	62 163	61 110
	Övriga förvaltningskostnader	25 660	10 817
	Möteskostnad	1 257	1 000
	Intrum Justitia	3 636	0
		<u>199 302</u>	<u>150 622</u>

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>67 136 814</u>	<u>67 136 814</u>
	Utgående anskaffningsvärden	67 136 814	67 136 814
	Ingående avskrivningar	-3 510 672	-2 790 015
	Årets avskrivningar byggnad	<u>-720 657</u>	<u>-720 657</u>
	Utgående avskrivningar	-4 021 390	-3 510 672
	Redovisat värde	<u>62 905 485</u>	<u>63 626 142</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	15 927 000	15 927 000
	Byggnader	<u>16 116 000</u>	<u>16 116 000</u>
		32 043 000	32 043 000

Not 6	Långfristiga lån	2020-12-31	2019-12-31	
	Lån	Tid och villkor		
	Handelsbanken, rta 0,75%	2024-06-01	10 421 290	10 528 174
	Handelsbanken, rta 1,13%	2025-06-01	<u>10 635 058</u>	<u>10 688 500</u>
			21 056 348	21 216 674

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>43 000 000</u>	<u>43 000 000</u>
	Summa ställda säkerheter	43 000 000	43 000 000

Not 8 Eventualförpliktelser

Inga ställda förpliktelser

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

Stockholm den / 2021



Johan Caviedes
Ordförande

Axel Tidman Fuchs

Claes Hällström

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Eva Stein
Auktoriserad revisor