

# ÅRSREDOVISNING 2021

**BRF Flossamattan 32**

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	6
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	7
<b>Ekonomi</b>	<b>8</b>
Resultaträkning	8
Balansräkning - Tillgångar	9
Balansräkning - Eget kapital och skulder	10
Noter	11
Underskrifter	15
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>16</b>

Styrelsen för BRF Flossamattan 32 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Fastigheter

Föreningen innehar tomträtt till, samt äger och förvaltar byggnader på fastigheten Flossamattan 32 i Stockholms kommun. Föreningen köpte fastigheten av Familjebostäder den 14 april 2009. Föreningen innehar tomträtt till fastigheten bestående av nio hus med adress Spångavägen 6-8, 16-18, 24-26, 28-30, 32-34, 36-38, 40-42, 44-46 och 48-50. Fastigheten, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler, uppfördes 1940-1941. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Tomträttsavgälden löper ut år 2039. Värdeår är 1971.

### Lägenheter och lokaler

I föreningen finns totalt 108 lägenheter. Föreningen hyr för närvarande ut 5 av totalt 8 befintliga lokaler. Föreningen använder två lokaler, varav en som styrelserum.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
95	Lägenheter (bostadsrätt)
13	Lägenheter (hyresrätt)
8	Lokaler (hyresrätt)

Den totala bostadsytan är ca 6 012 m<sup>2</sup> och lokalytan ca 305 m<sup>2</sup>.

Till föreningens fastighet hör 27 parkeringsplatser och 12 garage som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2021. På grund av den ökade smittspridningen av Covid-19 beslutade Riksdagen att förlänga den tillfälliga lagen gällande genomförande av föreningsstämmor. Därför hölls även detta årsmöte via poströstning samt med möjlighet att delta på stämman som hölls utomhus på föreningens stora uteplats.

På föreningsstämman deltog 23 medlemmar fördelat på 7 poströster och 16 på fysisk närvaro. Vid en extrastämma 2021-06-14 valdes Lena Gripe till ordinarie ledamot i styrelsen. Vid denna extrastämma beslutades för andra gången om ny lydelse av § 23 i stadgarna gällande avgifter som föreningen får ta ut.

Föreningen hade vid årets slut 123 medlemmar.

### Styrelse

Per Broman  
Jeanette Frenkman  
Lillemor Berg  
Alexander Holmberg

Ordförande  
Vice Ordförande  
Sekreterare  
Kassör *oz*

Lena Gribe (fr o m 2021-06-14)	Ledamot
Staffan Fryklöf	Ledamot
Mathias Wikland (t o m 2021-05-23)	Ledamot
Filip Ingemarsson	Ledamot
Sten Leander	Suppleant
Anders Knutsson (t o m 2021-12-15)	Suppleant
Tom Strömbäck (t o m 2022-01-11)	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes till revisor BoRevision samt till internrevisor Daniel Isaksson. Uppdraget som vice internrevisor var vakant.

### Valberedning

Ingen valberedning fanns under styrelseåret 2021-2022.

### Förvaltning

Från och med den 1 januari 2013 har Storholmen Förvaltning AB skött förvaltningen inom områdena ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt fastighetskötsel.

Trappstädning samt städning av tvättstugan har skötts av Kontorsstädning AB.

För vinterunderhåll har Tylömarks Trädgård AB stått.

Tylömarks Trädgård AB har även stått för trädgårdsskötseln under våren och sommaren.

### 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
- En av föreningens hyreslägenheter ombildades
- Leverantörsskulderna är höga, då styrelsen hållit inne en betalning avseende tidigare fönstermålningsarbete som styrelsen inte var nöjd med. Styrelsen har anlitat en advokat, som bedömer att tvisten kommer att ha positivt utfall för föreningen
- Balkongbyggnation. 51 beställda balkonger monterades med start vecka 34. Balkongerna bekostas av berörda medlemmar.
- Gästparkeringsplats alla dagar, utom fredag 9-11, vid sophämtningsplats port 44
- Debitering via Aimo Park app vid gästparkeringar port 26 och port 44
- Stenläggning vid uteplats vid port 44
- Hyresrätter renoverades
- Nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga 1
- Byte av socklar till tvättmaskiner i tvättstuga 2
- Ny dubbeldörr på miljöhuset
- Påkörningsskydd vid parkeringsplatserna mittemot port 42 samt vid gavlarna port 16, 32, 40, 42
- Installation av bergvärmepump *02*

## Ombyggnad och underhåll

### Historik

- 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 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 längsgående 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 längsgående 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 anlätade 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  
- Gästparkeringsplats för en bil skapades vid Spångavägen 26  
- Målning av spaljéer 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 parkerings-

- platserna 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
  - Monterat 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 mittemot port 42 samt vid gavlarna port 16, 32, 40, 42
  - Gästparkeringar debiteras genom Aimo Park app
  - Ny dubbeldörr på miljöhuset

#### **Avgifter, hyror och överlåtelse**

Inga avgiftsförändringar har skett under 2021. Under 2021 har 12 bostadsrätter bytt ägare.

#### **Förväntad framtida utveckling**

##### **Framtida underhåll**

Styrelsen planerar att genomföra följande åtgärder under 2022

- Slutföra byggnation av balkonger beställda av medlemmar enligt bygglov och stämmobeslut
- Påbörja underhåll och renovering av tak som blev framflyttat pga pandemin
- Fortsatt förbättring av uteplatser och gångvägar
- Uppfräschning av föreningslokal Spångavägen 38 för boende att hyra för mindre tillställningar respektive övernattnings för gäster
- Genomföra underhåll av miljöstuga
- Uteplats nr 44 färdigställas med ny plantering

07

### **Ekonomi och medlemsavgifter**

Ett av föreningens lån omförhandlades 2021 till lägre ränta. Löpande amortering har genomförts under 2021.

Föreningen har fortsatt haft ett stort likviditetsöverskott. Visst underhåll kan genomföras utan ytterligare belåning.

Beslut fattades att balkongavgift om 60 kr ska debiteras balkongägare, när balkongerna är slutbesiktade och får tas i bruk.

Styrelsen arbetade för att kunna genomföra en mindre sänkning av månadsavgiften fr o m 2022-01-01. Inga andra avgiftsjusteringar är planerade.

07

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 608 631</b>	<b>5 178 207</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	5 747 287	5 811 588
Finansiella intäkter	183	232
Ökning av kortfristiga skulder	1 988 070	490 824
Balkonger	3 525 332	0
Upplåtelse bostadsrätt	2 350 000	2 270 000
	<b>13 610 873</b>	<b>8 572 644</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	5 198 553	5 268 064
Finansiella kostnader	389 809	399 962
Balkonger	3 525 332	0
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	1 392 190	964 637
Ökning av kortfristiga fordringar	36 027	10 358
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	499 200	499 200
	<b>11 041 111</b>	<b>7 142 221</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 178 392</b>	<b>6 608 630</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>2 569 761</b>	<b>1 430 423</b>

02



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	5 747	5 812	5 754	5 615	5 573
Resultat efter finansiella poster	-2 707	-2 835	-2 647	-2 551	-2 161
Soliditet (%)	63	64	65	64	63
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	825	826	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	9 651	9 850	0	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	8 101	8 180	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	32	21	0	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	209	190	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	29	29	0	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	62	63	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, bostadsrättsyta 5 302 kvm, hyresrättsyta 710 kvm, lokalyta 305 kvm och totalyta 6 317 kvm.

Nollor i flerårsöversikten innebär att nyckeltalet ej funnits i tidigare årsredovisning.

#### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 053 220	14 069 317	2 482 837	-17 267 132	-2 834 575	<b>95 503 667</b>
Upplåtelse av bostadsrätt	1 050 325	1 299 675				<b>2 350 000</b>
Avsättning till yttre underhållsfond			1 233 000	-1 233 000		<b>0</b>
lanspråktagande av yttre underhållsfond			-711 317	711 317		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-2 834 575	2 834 575	<b>0</b>
Årets resultat					-2 706 648	<b>-2 706 648</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 103 545</b>	<b>15 368 992</b>	<b>3 004 520</b>	<b>-20 623 390</b>	<b>-2 706 648</b>	<b>95 147 019</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-20 623 389
Årets resultat	-2 706 648
	<b>-23 330 037</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	1 206 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-272 061
I ny räkning överföres	-24 263 976
	<b>-23 330 037</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

07

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 747 287	5 811 588
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 747 287</b>	<b>5 811 588</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 887 263	-4 868 251
Övriga externa kostnader	4	-115 947	-280 402
Arvoden och löner	5	-195 343	-119 411
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 865 756	-2 978 369
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 064 309</b>	<b>-8 246 433</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>-2 317 022</b>	<b>-2 434 845</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		183	232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 809	-399 962
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-389 626</b>	<b>-399 730</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 706 648</b>	<b>-2 834 575</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 706 648</b>	<b>-2 834 575</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 706 648</b>	<b>-2 834 575</b>

07

**Balansräkning** Not 2021-12-31 2020-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och tomträtt	6	141 549 189	143 322 552
Pågående till-/ombyggnationer		299 796	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>141 848 985</b>	<b>143 322 552</b>

**Summa anläggningstillgångar** **141 848 985** **143 322 552**

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		105 554	87 037
Övriga fordringar		353	4 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		231 682	210 445
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>337 589</b>	<b>301 562</b>

***Kassa och bank*** 9 178 393 6 608 631  
**Summa omsättningstillgångar** **9 515 982** **6 910 193**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **151 364 967** **150 232 745** 07

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		115 472 537	113 122 537
Fond för yttre underhåll		3 004 520	2 482 837
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>118 477 057</b>	<b>115 605 374</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-20 623 389	-17 267 131
Årets resultat		-2 706 648	-2 834 575
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-23 330 037</b>	<b>-20 101 706</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>95 147 020</b>	<b>95 503 668</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	24 072 865	42 170 465
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	27 099 200	9 500 800
Leverantörsskulder		3 117 821	2 325 457
Aktuella skatteskulder		13 011	27 281
Övriga skulder		1 208 922	15 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	706 128	689 485
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 145 082</b>	<b>12 558 612</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>151 364 967</b>	<b>150 232 745</b>

02

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna ska reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet ske årligen genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

Byggnader, komponentindelningar	0,83-6,67 %
Dränering	2,5 %
Fasad	2 %
Yttertak	2,5 %
Garage	5 %
Portar	5 %

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten tas upp i inkomstlagen näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskatta för kapitalintäkter. Kapitalkostnader ska dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsrättsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

02

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	4 376 057	4 335 048
Hyror, bostäder	933 750	999 062
Hyror, p-platser, garage	180 840	180 240
Hyror, lokaler	197 728	190 739
Övriga intäkter	58 912	106 499
	<b>5 747 287</b>	<b>5 811 588</b>

### Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och städ	720 258	712 194
Reparationer	342 319	294 499
Planerat underhåll	272 061	711 317
El	205 262	130 901
Uppvärmning	1 317 710	1 198 835
Vatten och avlopp	182 648	180 326
Sophämtning	102 033	90 553
Fastighetsförsäkring	61 235	61 011
Tomträttsavgäld	531 282	505 200
Fastighetsskatt	185 662	182 422
Kabel-TV och bredband	223 462	222 677
Teknisk förvaltning	79 547	11 746
Ekonomisk förvaltning	460 818	470 404
Konsultarvode	202 967	96 166
	<b>4 887 264</b>	<b>4 868 251</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Bygglov balkonger	0	124 800
Mäklararvode	45 000	40 000
Revisionsarvode	25 149	24 900
Övriga kostnader	45 798	90 702
	<b>115 947</b>	<b>280 402</b>

### Not 5 Arvoden och löner

	2021	2020
Styrelse och revisionsarvode	158 555	97 100
Sociala avgifter arvoden	36 788	22 311
	<b>195 343</b>	<b>119 411</b>

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

02

**Not 6 Byggnader och tomträtt**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	162 940 911	164 982 268
Årets investeringar	1 092 394	964 637
Utrangering tidigare år	0	-3 005 994
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>164 033 305</b>	<b>162 940 911</b>
Ingående avskrivningar	-19 618 359	-19 645 984
Årets avskrivningar	-2 865 756	-2 978 369
Utrangering tidigare år	0	3 005 994
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 484 115</b>	<b>-19 618 359</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>141 549 190</b>	<b>143 322 552</b>
Taxeringsvärden byggnader	66 705 000	66 705 000
Taxeringsvärden mark	64 104 000	64 104 000
	<b>130 809 000</b>	<b>130 809 000</b>

Fastigheten innehas med tomträtt varvid inga värden för mark finns att redovisa.

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2021-12-31	2020-12-31
SEB	0,50	2022-09-28	13 000 000	13 000 000
SEB	0,50	2022-09-28	11 600 000	11 600 000
SEB	0,71	2024-09-28	16 069 665	16 069 665
SEB	0,54	2023-12-28	8 502 400	9 001 600
SEB	0,50	2022-12-28	2 000 000	2 000 000
			<b>51 172 065</b>	<b>51 671 265</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			499 200	499 200

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 499 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 48,7 miljoner.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld. *02*

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000
	<b>56 000 000</b>	<b>56 000 000</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Uppräknade räntekostnader	1 577	2 161
Förutbetalda avgifter och hyror	432 281	459 412
Övriga interimsskulder	272 271	227 912
	<b>706 129</b>	<b>689 485</b>

02



Stockholm 2022 - 05-07



Per Broman  
Ordförande




Lillemor Berg  
Ledamot



Jeanette Frenkman  
Ledamot



Staffan Fryklöf  
Ledamot



Alexander Holmberg  
Ledamot

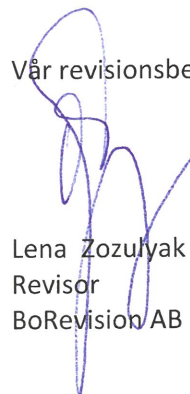


Filip Ingemarsson  
Ledamot

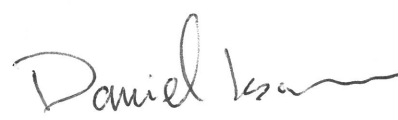


Lena Gripe  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05-10



Lena Zozulyak  
Revisor  
BoRevision AB



Daniel Isaksson  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf 2073 Flossamattan 32, org.nr. 769608-2440

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf 2073 Flossamattan 32 för räkenskapsåret 2021.

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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

02

## 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 Brf 2073 Flossamattan 32 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 BoRevisions 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 10/5 2022

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

.....  
Daniel Isaksson  
Av föreningen vald revisor