

Årsredovisning 2024

Brf Formblomman

716417-4034



Välkommen till årsredovisningen för Brf Formblomman

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-07-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-07-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FORMEN 6	1982	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 106 kvm och 2 lokaler om 208 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2315 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Jarmer	Ordförande
Gunilla Enebro Lindberg	Styrelseledamot
Lars Nordenstam	Styrelseledamot
Rickard Jorvén	Styrelseledamot
Anders Linné	Suppleant
Anton Wass	Suppleant

Valberedning

Magnus Blümer och Christina Sollermark

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening, eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt	Revisor	BoRevision
Lizette Söderdahl	Revisorssuppleant	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2023	● Målning av yttertak Byte av samtliga elmätare
2022	● Byte av tvättmaskin - Inköp av ny tvättmaskin Funktionsmålning av fönster samtliga lgh Andersv - Arbetena utförda i egen regi OVK - Godkänt
2021	● Målning sputrymmen - Arbetena utförda i egen regi Funktionsmålning av fönster samtliga lgh Hagav - Arbetena utförda i egen regi Besiktning av balkonger - Besiktning godk, mindre åtgärder. Utfört av Alcons Balkongentr. Byte av avloppsrör i källare - Byte och omdragning av nytt avloppsrör i källarens elrum.
2020	● Elektriska portöppnare vid entrédörrarna - Avser båda portarna mot Andersvägen och Hagavägen. Byte av cirkulationspump i undercentral - Avser både uppvärmning och tappvatten. Byte av tätningslister i samtliga lägenheters fönster - Arbetena utförda i egen regi
2019	● Funktionsmålning av fönster i trapphus - Komplettering av ej avslutade arbeten 2017 Totalrenovering av hissar - Inkl byte av hydraulcylindrar. Arbetena utförda av Amsler Hiss AB. Radiatorkontroll, justering undercentral - Samtliga element kontrollerade i nov/dec Ny antennförstärkare - Byte utfördes pga åldersskäl samt i förberedande syfte inför avveckling av det analoga nätet
2017	● Byte av låssystem - Iloq-system
2010	● Nytt avlopp från gårdsbrunn - Omdraget avlopp genom källare
2006	● Totalrenovering av trapphus - Målning samtliga väggar o tak
2005	● Byte av värmecentral
2002	● Uppförande av balkonger - Endast vissa lgh (egen finansiering)
2000-2003	● Fönsterrenovering - samtliga fönster
1980-1982	● TOTALRENOVERING av hela fastigheten Omputsning av fasad

1980-1982 ● Omläggning av tak
Nyinstallation hiss

Planerade underhåll

2025 ● Renovering (relining) av samtliga avloppsrör i källarplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Brf Ekonomen
Avfallhantering PreZero

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens boendeundersökning genomfördes för 19:e gången. Syfte är att ge styrelse vägledning i stort och smått avseende husets funktion, underhåll samt trivsel.

Lägst betyg var värme med 3,9 av 5. Höga betyg genomgående, totalbetyget för huset som helhet var 4,9.

Tabellen över historiskt underhåll beskriver de senaste fem åren i detalj, tidigare år endast större åtgärder i urval.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Även 2024 kom att präglas av ökande kostnader för drift och lån. Ett antal nya nyckeltal lanserades i årsredovisningen fr o m 2023 och för att höja "sparande per kvm " beslutade styrelsen att höja årsavgifterna från 2024-01-01 med 8%.

För att minska räntekostnaderna gjordes en extra amortering i juni 2024.

Förändringar i avtal

Från januari 2024 är Brf Ekonomen ny ekonomisk förvaltare. De har under hösten 2024 förvärvat av Nabo vilka tar över som förvaltare från januari 2025.

Övriga uppgifter

I samband med stamspolning under våren/försommaren utfördes en kartläggning av avloppens status. Rapporten visar på påbyggnad inne i avloppsrör samt vissa rostangrepp, alla belägna i källarplan. För att förekomma eventuella framtida stopp och läckage beslutades att under våren 2025 utföra renovering av dem.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 437 642	1 335 310	1 269 005	1 232 593
Resultat efter fin. poster	142 382	-39 098	126 167	126 408
Soliditet (%)	33	30	29	27
Yttre fond	483 176	778 176	562 308	346 440
Taxeringsvärde	71 956 000	71 956 000	71 956 000	57 740 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	624	579	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,34	90,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 744	1 867	2 005	2 058
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 587	1 698	1 824	1 872
Sparande per kvm totalyta, kr	158	182	125	121
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	17	22	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	123	118	108	124
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	13	11	13
Energikostnad per kvm totalyta, kr	160	148	141	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,98	2,34	1,11	-
Räntekänslighet (%)	2,80	3,22	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	1 780 000	-	-	1 780 000
Upplåtelseavgifter	75 000	-	-	75 000
Fond, yttre underhåll	778 176	-	-295 000	483 176
Balkongfond	79 925	-	4 160	84 085
Balanserat resultat	-799 512	-39 098	295 001	-543 610
Årets resultat	-39 098	39 098	142 382	142 382
Eget kapital	1 874 490	0	146 543	2 021 033

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-459 525
Årets resultat	142 382
Totalt	-317 143

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	215 868
Att från yttre fond i anspråk ta	-60 659
Balanseras i ny räkning	-472 352
	-317 143

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 437 642	1 335 310
Övriga rörelseintäkter	3	19 203	5 854
Summa rörelseintäkter		1 456 845	1 341 164
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-792 274	-988 985
Övriga externa kostnader	9	-266 794	-157 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-163 504	-164 568
Summa rörelsekostnader		-1 222 572	-1 310 990
RÖRELSERESULTAT		234 273	30 173
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 563	26 211
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-113 454	-95 483
Summa finansiella poster		-91 891	-69 272
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		142 382	-39 098
ÅRETS RESULTAT		142 382	-39 098

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	4 656 008	4 807 989
Maskiner och inventarier	12	29 328	40 850
Summa materiella anläggningstillgångar		4 685 336	4 848 839
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 688 136	4 851 639
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 252	0
Övriga fordringar	14	193 623	640 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	38 453	67 528
Summa kortfristiga fordringar		243 328	707 702
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 160 930	588 734
Summa kassa och bank		1 160 930	588 734
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 404 259	1 296 436
SUMMA TILLGÅNGAR		6 092 395	6 148 075

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 855 000	1 855 000
Fond för yttre underhåll		483 176	778 176
Balkongfond		84 085	79 925
Summa bundet eget kapital		2 422 261	2 713 101
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-543 610	-799 512
Årets resultat		142 382	-39 098
Summa ansamlad förlust		-401 228	-838 611
SUMMA EGET KAPITAL		2 021 033	1 874 490
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	1 357 500
Summa långfristiga skulder		0	1 357 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 672 890	2 573 880
Leverantörsskulder		65 822	62 191
Skatteskulder		96 376	93 712
Övriga kortfristiga skulder		23 484	39 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	212 790	146 402
Summa kortfristiga skulder		4 071 362	2 916 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 092 395	6 148 075

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	234 273	30 173
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	163 503	164 568
	397 776	194 741
Erhållen ränta	21 563	26 211
Erlagd ränta	-113 454	-95 483
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	305 885	125 470
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 767	384 914
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	56 267	-17 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten	366 919	492 669
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 160	3 520
Amortering av lån	-258 490	-291 204
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-254 330	-287 684
ÅRETS KASSAFLÖDE	112 589	204 985
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 175 594	970 608
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 288 184	1 175 594

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Formblomman har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 bredband, fondavsättningar, 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	1,2 - 3,85 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 313 208	1 216 056
Hysesintäkter, lokaler	121 008	114 003
Övriga intäkter	3 426	5 251
Summa	1 437 642	1 335 310

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	3	-1
Erhållna bidrag	0	7 062
Övriga intäkter	19 200	-1 208
Summa	19 203	5 854

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	2 454	14 694
Städning	24 609	26 352
Besiktning och service	70 620	2 771
Övrigt	3 513	12 222
Summa	101 196	56 039

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Lokaler	0	3 496
Trapphus/port/entr	8 022	0
Källarutrymmen	0	1 005
VA	2 783	60 606
Tak	19 700	0
Fönster	84	3 795
Summa	30 589	68 902

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	8 436	0
VA	25 000	0
Ventilation	0	31 250
Hissar	27 223	0
Tak	0	263 750
Summa	60 659	295 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	38 861	39 445
Uppvärmning	284 505	274 082
Vatten	46 678	29 078
Sophämtning	49 179	55 080
Summa	419 223	397 685

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	74 375	67 115
Kabel-TV	18 337	13 636
Bredband	39 216	42 912
Fastighetsskatt	48 680	47 696
Summa	180 608	171 359

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	6 069	0
Övriga förvaltningskostnader	67 652	57 606
Revisionsarvoden	39 675	31 250
Ekonomisk förvaltning	62 388	68 582
Konsultkostnader	91 010	0
Summa	266 794	157 438

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	112 080	95 483
Övriga räntekostnader	1 374	0
Summa	113 454	95 483

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 859 693	12 859 693
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 859 693	12 859 693
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 051 704	-7 899 712
Årets avskrivning	-151 981	-151 992
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 203 685	-8 051 704
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 656 008	4 807 989
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 305 000</i>	<i>1 305 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 654 000	30 654 000
Taxeringsvärde mark	41 302 000	41 302 000
Summa	71 956 000	71 956 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 242	85 242
Utgående anskaffningsvärde	85 242	85 242
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-44 392	-31 816
Avskrivningar	-11 522	-12 576
Utgående avskrivning	-55 914	-44 392
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 328	40 850

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	55 720	53 314
Övriga fordringar	10 649	0
Transaktionskonto hos SBC	0	146 882
Borgo räntekonto hos SBC	0	439 979
Nabo Klientmedelskonto	127 254	0
Summa	193 623	640 174

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 453	67 528
Summa	38 453	67 528

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek Handelsbanke	2025-03-01	1,07 %	1 357 500	1 393 700
Stadshypotek Handelsbanke	2025-03-03	4,35 %	1 517 890	1 685 180
Stadshypotek Handelsbanke	2025-03-03	3,65 %	797 500	825 500
Summa			3 672 890	3 931 380
Varav kortfristig del			3 672 890	2 573 880

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 134 430 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppkost fjärrvärme	36 005	0
Utgiftsräntor	7 635	0
Förutbetalda avgifter/hyror	149 150	75 736
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 000	70 666
Summa	212 790	146 402

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 905 000	8 905 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nabo blir ekonomisk förvaltare från 1 januari 2025. Stamrenovering i källare utför under mars 2025.

Underskrifter

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

Solna

Gunilla Enebro Lindberg
Styrelseledamot

Lars Nordenstam
Styrelseledamot

Mats Jarmer
Ordförande

Rickard Jorvén
Styrelseledamot

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

BoRevision
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 14:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 04.04.2025 11:26

DOCUMENT ID:

rkMxJIQTTYg

ENVELOPE ID:

B1b11UQTpyx-rkMxJIQTTYg

DOCUMENT NAME:

Brf Formblomman, 716417-4034 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gunilla Lindberg gunilla@enebro.se	 Signed Authenticated	04.04.2025 11:30 04.04.2025 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.111.4
2. Rickard Jorvén richard.jorven@icloud.com	 Signed Authenticated	04.04.2025 11:39 04.04.2025 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.211.109
3. MATS JARMER mats@jarmer.se	 Signed Authenticated	04.04.2025 11:50 04.04.2025 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.111.81
4. LARS NORDENSTAM lars.nordenstam@hotmail.se	 Signed Authenticated	04.04.2025 14:03 04.04.2025 14:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.233.154
5. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	04.04.2025 14:14 04.04.2025 14:13	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* 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 Formblomman, org.nr. 716417-4034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Formblomman för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Formblomman för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 14:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.04.2025 11:26

DOCUMENT ID:

B1vg1U7pa1g

ENVELOPE ID:

SyXkk8XTp1e-B1vg1U7pa1g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Formblomman 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	 Signed	04.04.2025 14:14	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	04.04.2025 14:14	Low	IP: 158.174.108.46

* 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

Husets tidiga historia i urval

1912 var ett härligt år. I Stockholm hölls den fantastiska sommarolympiaden som ett tecken på att framtiden var ljus. Råsundabolaget byggde ett helt nytt bostadsområde i Råsunda. Samma bolag lät också bygga en ny spårvagnsförbindelse hela vägen från Norra Bantorget ut till den nya förstaden Råsunda – Linje 15.

Men det var inte bara stora företag som byggde hus. Det fanns gott om byggmästare som kunde bygga ett rejält stenhus och en sådan var Anders Gustav Törner som byggde vårt hus. Han umgicks säkert med andra byggmästare för att få tips om nya intressanta möjligheter och en sådan var kaptenen och Byggmästaren Albert Amundson, Amundson som var ägare till bl a Stora Frösunda. Anders Törner såg områdets potential och han var ju en drivande peron så han slog till och köpte ett helt knippe med tomter i Hagalund av Amundsen.

Fastigheten överläts i oktober 1911 så vi kan på goda grunder anta att byggarbetena startade på våren 1912. På den tiden tog det i allmänhet 3 år att bygga ett stenhus.

Pga första världskriget blev bygget försenat men 1915 var i alla fall huset klart och Törner hade hittat en köpare, Grosshandlaren Axel Swartling. Han gav 192 500 kr för huset.

Bilder från den tiden visar att huset är helt för sig själv i en skogsbacke till början av 30- talet när Carl Thunberg som var en framgångsrik byggmästare köpte tomterna och började bygga resten av kvarteret.

Totalt fanns i huset 35 lägenheter 18 ettor, 12 tvåor och 5 treor. Vidare fanns det tre lokaler. I hörnet ser man den stora butiken som då tydligen var en livsmedelsbutik. Enligt folkbokföringen för 1920 bodde totalt 171 personer i huset (att jämföra med dagens ca 50)

För en etta betalade man 300 kr/år och treorna gick på 550 kr. En arbetare tjänade vi denna tid ca 800 – 1000 kr / år. All uppvärmning skedde med kakelugnar och vedspisar, det fanns rinnande kallt vatten, men inte wc och dusch.

Skrivet av Lars-Johan Lindberg, i samband med huset 100-årsfirande 2012-08.