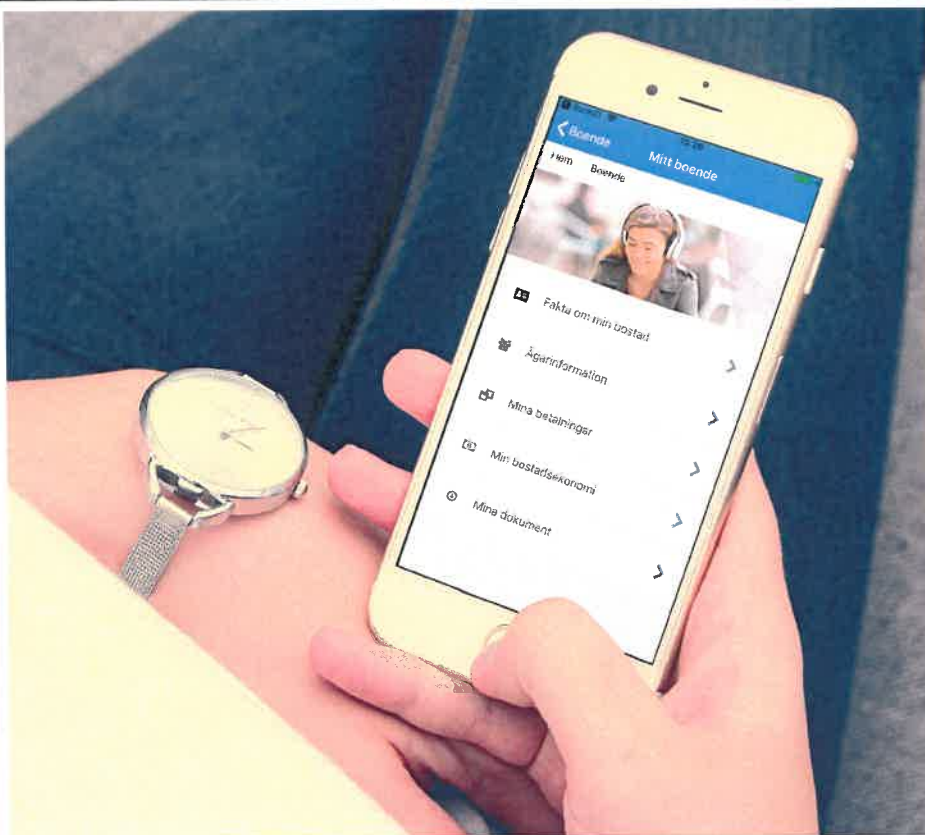




2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Flöjtblåsaren 4



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flöjtblåsaren 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Jacob Anderson	Ordförande
Rolf Bertil Hansson	Ledamot
Ove Mikael Ljunggren	Ledamot
Per Mikael Nyström	Ledamot

Per Michael Erik Strix Lundstedt Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jacob Anderson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Ordinarie Suppleant	Toresson Revision AB

Valberedning

Ylva Pernebrink
Lena Waadre

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flöjtblåsaren 4	1978	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

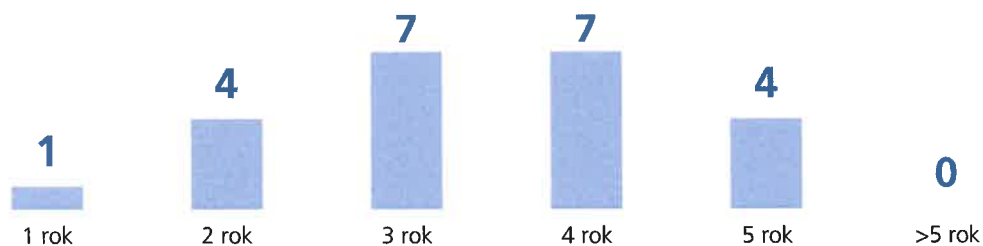
Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 704 m², varav 2 343 m² utgör lägenhetsyta och 361 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Byggfirma	82 m ²	20220930
Ansiktsvård	248 m ²	20211231
Advokatfirma	31 m ²	20201203

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
OVK-funktionskontroll	2018 - 2019	
Byte radiatorventiler och termostater	2018 - 2019	
Nytt yttertak	2017 - 2018	
Underhåll balkonger	2016	
Trapprenovering hyreslokal	2013	
Ommålning källarvägg	2011 - 2012	
Byte källarfönster	2011 - 2012	
Installation av Stokab nät	2011 - 2012	
Gården - dagvattenledning och brunn	2010	
Fasadrenovering	2009	
Tvättstuga	2007 - 2008	
Elstambyte	2001	
Nya balkonger	2001	
Rörstambyte	1990 - 1992	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus och entrédörrar	2020	
Målning fönster mot gatan	2021	enl UH -plan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Teknisk förvaltning	Delagott
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Brandskyddsarbete	Cupola
Snöskottning	Karlaplans Plåt
Hissunderhåll	Schindler
Trappstädning	Emanuel Allservice

Föreningens ekonomi

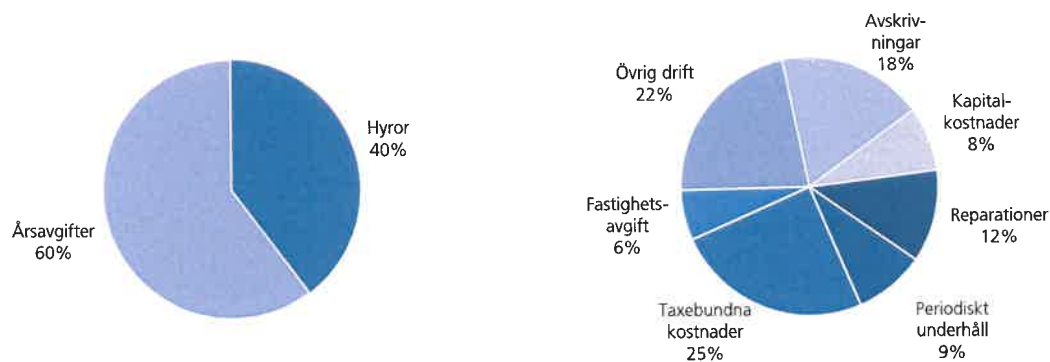
Föreningens ekonomi är fortsatt god och med god likviditet. Saldot vid slutet av 2019 var 1,1 Mkr. Då inga omfattande investeringar är planerade 2020 avser styrelsen fortsätta amortera av på lånen som togs upp för takrenoveringen tidigare år. Föreningens totala skuld uppgick till 7,1 Mkr vid årets slut, varav 1,6 Mkr hade rörlig ränta.

Inga avgiftsförändringar är planerade eller anses behövas. Dock har en av lokalernas kontrakt förlängts och då beslutades att lägga på proportionerlig del av fastighetsskatten på befintlig hyra. Planen är att göra detta även för övriga lokaler när kontrakten förnyas.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	814 111	3 098 467
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 835 043	1 788 922
Finansiella intäkter	32	22
Minskning kortfristiga fordringar	0	21 767
Ökning av långfristiga skulder	0	59 156
	1 835 075	1 869 867
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 291 001	1 628 981
Finansiella kostnader	140 670	151 163
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 840 545
Ökning av kortfristiga fordringar	15 970	0
Minskning av långfristiga skulder	140 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 036	533 534
	1 588 678	4 154 223
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 060 508	814 111
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	246 397	-2 284 356

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En vattenskada har inträffat och åtgärdats, hos medlem, orsakad av rättproblem. Därefter har rättfälla installerat i avloppsstam mot gatan, vilket verkar ha avhjälpt rättproblemet.

Bytt fastighetsförsäkring från Länsförsäkringar till Brandkontoret med besparingar på 15 tkr i årlig premie.

Bytt leverantör av teknisk förvaltning från Driftia till Delagott.

Styrelsen har även investerat i röda entrémattor till respektive trappuppgång, samt nedfrästa skogaller.

Grannen Norrmalmskyrkan har renoverat sin gård med gott resultat och utan alltför stora störningar för våra medlemmar.

Vissa problem under året med cykelstöder från gården.

Trivselgruppen har under året arrangerat två städdagar med god uppslutning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	468	468	425	425
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 008	1 919	1 767	1 525
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 050	3 110	3 085	1 387
Elkostnad/m ² totalyta	14	16	9	11
Värmekostnad/m ² totalyta	122	160	134	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	19	12	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	56	25	18
Soliditet (%)	45	44	44	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	83	-203	359	99
Nettoomsättning (tkr)	1 821	1 789	1 634	1 547

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 343 m² bostäder och 361 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 884 900	0	0	3 884 900
Upplåtelseavgifter	356 509	0	0	356 509
Kapitaltillskott	2 250 002	0	0	2 250 002
Fond för yttre underhåll	2 092 111	191 250	-444 862	2 345 723
S:a bundet eget kapital	8 583 522	191 250	-444 862	8 837 134
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 387 647	-191 250	241 617	-2 438 014
Årets resultat	83 376	83 376	203 245	-203 245
S:a ansamlad förlust	-2 304 271	-107 874	444 862	-2 641 259
S:a eget kapital	6 279 252	83 376	0	6 195 876

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	83 376
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 196 397
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-191 250
summa balanserat resultat	-2 304 271

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

157 315
-2 146 956

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 821 088	1 788 922
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 955	0
Summa rörelseintäkter		1 835 043	1 788 922
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 179 797	-1 483 938
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 204	-145 043
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-320 028	-212 045
Summa rörelsekostnader		-1 611 029	-1 841 026
RÖRELSERESULTAT		224 014	-52 104
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 670	-151 163
Summa finansiella poster		-140 638	-151 141
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		83 376	-203 245
ÅRETS RESULTAT		83 376	-203 245

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	12 759 790	13 079 818
Summa materiella anläggningstillgångar		12 759 790	13 079 818
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 761 390	13 081 418
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 094 041	847 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	15 970	0
Summa kortfristiga fordringar		1 110 011	847 644
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 110 011	847 644
SUMMA TILLGÅNGAR		13 871 402	13 929 062

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 241 409	4 241 409
Kapitaltillskott		2 250 002	2 250 002
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 092 111	2 345 723
Summa bundet eget kapital		8 583 522	8 837 134
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 387 647	-2 438 014
Årets resultat		83 376	-203 245
Summa fritt eget kapital		-2 304 271	-2 641 259
SUMMA EGET KAPITAL		6 279 252	6 195 876
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 460 680	5 500 680
Summa långfristiga skulder		5 460 680	5 500 680
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 686 400	1 786 400
Leverantörsskulder		85 224	104 944
Skatteskulder		26 180	4 885
Övriga skulder		40 994	26 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	292 672	309 424
Summa kortfristiga skulder		2 131 470	2 232 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 871 402	13 929 062

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Utemiljö allmänt	20 år	20 år
Stomme och grund	60 år	60 år
Fasader/balkonger	35 år	35 år
Fönster/ dörrar och portar	20 år	20 år
Stomkomplettering förening	30 år	30 år
Stomkomplettering medlem	35 år	35 år
Stamledningar VA	20 år	20 år
Värmesystem	20 år	20 år
Luftbehandlingssystem	20 år	20 år
Fastighetsel inkl. svagström	20 år	20 år
Hissar	20 år	20 år
Yttertak	35 år	35 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	1 096 290	1 096 290
Hyror lokaler momspliktiga	724 831	692 652
Öresutjämning	-34	-20
	1 821 088	1 788 922

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Försäkringsersättning	13 955	0
	13 955	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 668	36 296
	Fastighetsskötsel beställning	0	909
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 299
	Snöröjning/sandning	31 946	2 676
	Städning entreprenad	56 008	52 346
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 637	56 020
	Hissbesiktning	5 769	5 740
	Myndighetstillsyn	1 770	0
	Gemensamma utrymmen	0	3 302
	Gård	1 014	1 861
	Serviceavtal	20 194	0
	Förbrukningsmateriel	1 654	1 526
	Brandskydd	7 293	21 639
		181 954	189 613
	Reparationer		
	Lokaler	5 777	7 705
	Tvättstuga	5 281	7 653
	Entré/trapphus	4 448	0
	Lås	10 542	9 733
	VVS	22 175	20 791
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 825
	Elinstallationer	6 001	5 023
	Hiss	10 724	7 708
	Skador/klotter/skadegörelse	4 490	8 794
	Vattenskada	132 396	23 313
		201 833	92 545
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	1 629	23 000
	Entré/trapphus	97 749	27 882
	VVS	57 937	149 070
	Hiss	0	25 911
	Fönster	0	133 281
	Balkonger/altaner	0	85 717
		157 315	444 862
	Taxebundna kostnader		
	El	38 968	44 283
	Värme	329 823	433 751
	Vatten	34 264	50 501
	Sophämtning/renhållning	26 608	27 265
	Grovsopor	3 850	8 624
		433 514	564 425
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 771	49 351
	Kabel-TV	5 622	4 157
	Bredband	52 128	49 664
		93 521	103 172
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	111 661	89 321
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 179 797	1 483 938

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	3 302	3 193
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Revisionsarvode extern revisor	15 966	15 966
	Föreningskostnader	2 816	15 303
	Styrelseomkostnader	6 400	14 000
	Fritids- och trivselkostnader	2 689	2 921
	Förvaltningsarvode	72 856	70 637
	Administration	1 100	2 080
	Konsultarvode	800	14 720
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 760
		111 204	145 043

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	42 438	42 438
	Yttertak K3	144 259	36 276
	Fasader/balkonger K3	15 545	15 545
	Fönster/dörrar och portar K3	12 954	12 954
	Stomkomplettering förening K3	16 581	16 581
	Stomkomplettering medlem K3	31 090	31 090
	Stamledningar VA K3	10 363	10 363
	Värmesystem K3	13 472	13 472
	Luftbehandlingssystem K3	21 245	21 245
	Hissar K3	2 961	2 961
	Utemiljö allmänt K3	9 120	9 120
		320 028	212 045

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 826 633	8 747 961
	Nyanskaffningar	0	5 078 672
	Utgående anskaffningsvärde	13 826 633	13 826 633
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-746 815	-534 769
	Årets avskrivningar enligt plan	-320 028	-212 045
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 066 842	-746 815
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 759 790	13 079 818
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 201 905	2 201 905
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 150 000	23 713 000
	Taxeringsvärde mark	68 849 000	45 944 000
		96 999 000	69 657 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	89 000 000	63 800 000
	Lokaler	7 999 000	5 857 000
		96 999 000	69 657 000

Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
		1 600	1 600

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	33 533	33 533
	Klientmedel hos SBC	1 060 508	814 111
		1 094 041	847 644

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Brandskydd	6 082	0
	Fastighetsskötsel	9 887	0
		15 969	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 345 723	1 997 438
	Reservering enligt stadgar	191 250	348 285
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-444 862	0
	Vid årets slut	2 092 111	2 345 723

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	1,250 %	950 000	960 000
	Handelsbanken	2,500 %	3 235 000	3 265 000
	Handelsbanken	1,200 %	1 646 400	1 646 400
	Handelsbanken	2,200 %	1 315 680	1 315 680
	Handelsbanken	0,950 %	0	100 000
	Summa skulder till kreditinstitut		7 147 080	7 287 080
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 686 400	-1 786 400
			5 460 680	5 500 680

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 947 080 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 048 000	8 048 000

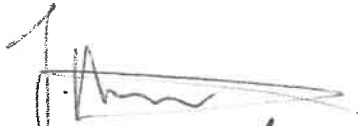
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	3 006	3 846
	Värme	46 621	54 547
	Ränta	8 114	8 051
	Avgifter och hyror	234 931	219 980
	Lokaler	0	23 000
		292 672	309 424

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

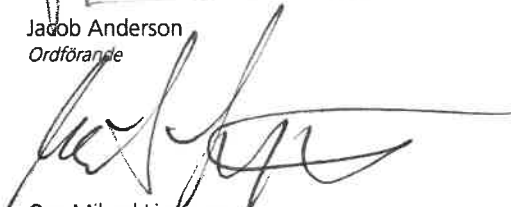
STOCKHOLM den 2 / 3 2020



Jacob Anderson
Ordförande



Rolf Bertil Hansson
Ledamot

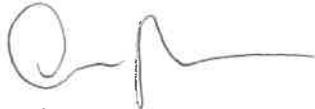


Ove Mikael Ljunggren
Ledamot



Per Mikael Nyström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 3 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Flöjtblåsaren 4, org.nr 716416-4902.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Flöjtblåsaren 4 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Flöjtblåsaren 4 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar det
balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltnings-
berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

U

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm den 5 mars 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 096 000	1 096 290	1 096 000
Hyror lokaler momspliktiga	722 000	724 831	710 000
Öresutjämnin	0	-34	0
Försäkringsersättning	0	13 955	0
	1 818 000	1 835 043	1 806 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-55 000	-47 668	-39 000
Fastighetsskötsel beställning	-25 000	0	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-31 946	-20 000
Städning entreprenad	-56 000	-56 008	-55 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-10 000	-8 637	-13 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 769	-11 000
Myndighetstillsyn	0	-1 770	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	0
Sophantering	-2 000	0	-2 000
Gård	-2 000	-1 014	-2 000
Serviceavtal	-22 500	-20 194	0
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 654	-5 000
Brandskydd	-8 000	-7 293	-6 000
	-216 500	-181 954	-168 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-70 000	0	-70 000
Lokaler	0	-5 777	0
Tvättstuga	0	-5 281	0
Entré/trapphus	0	-4 448	0
Lås	0	-10 542	0
VVS	0	-22 175	0
Elinstallationer	0	-6 001	0
Hiss	0	-10 724	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 490	0
Vattenskada	0	-132 396	0
	-70 000	-201 833	-70 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-35 000	0	0
Lokaler	0	-1 629	0
Entré/trapphus	-180 000	-97 749	-123 000
VVS	0	-57 937	-70 000
Elinstallationer	0	0	-2 000
	-215 000	-157 315	-195 000
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-38 968	-43 000
Värme	-380 000	-329 823	-390 000
Vatten	-40 000	-34 264	-53 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-26 608	-30 000
Grovsopor	-9 000	-3 850	-10 000
	-499 000	-433 514	-526 000
Övriga driftkostnader			
Försäkring	-36 000	-35 771	-53 000
Kabel-TV	-6 000	-5 622	-4 000
Bredband	-54 000	-52 128	-50 000
	-96 000	-93 521	-107 000

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-94 000	-111 661	-90 000
	-94 000	-111 661	-90 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-3 302	-4 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 966	-16 000
Föreningskostnader	-16 000	-2 816	-16 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-6 400	-12 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 689	-1 000
Förvaltningsarvode	-75 000	-72 856	-71 100
Administration	-2 000	-1 100	-2 000
Konsultarvode	0	-800	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 850	-5 000
Övriga driftskostnader	0	0	-15 000
	-133 000	-111 204	-164 100
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-42 400	-42 438	-42 400
Yttertak K3	-144 100	-144 259	-144 100
Fasader/balkonger K3	-15 500	-15 545	-15 500
Fönster/dörrar och portar K3	-13 000	-12 954	-13 000
Stomkomplettering förening K3	-16 600	-16 581	-16 600
Stomkomplettering medlem K3	-31 100	-31 090	-31 100
Stamledningar VA K3	-10 400	-10 363	-10 400
Värmesystem K3	-13 500	-13 472	-13 500
Luftbehandlingssystem K3	-21 200	-21 245	-21 200
Hissar K3	-3 000	-2 961	-3 000
Utemiljö allmänt K3	-9 100	-9 120	-9 100
	-319 900	-320 028	-319 900
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 643 400	-1 611 029	-1 640 000
RÖRELSERESULTAT	174 600	224 014	166 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	32	0
Låneräntor	-140 000	-140 670	-145 000
	-140 000	-140 638	-145 000
RESULTAT	34 600	83 376	21 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE