

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Flöjtblåsaren Nr 2

716421-4160

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Flöjtblåsaren Nr 2 får härmed avge årsredovisning för året 20200101-20201231.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-10-15. Fastigheten köptes av föreningen 1992.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus. Ombyggnation skedde 1969.

Byggnaden har 1064 kvadratmeter lägenhetsyta. Byggnaden har ingen lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt och 0 lokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Stammar och Elstigar	1969	
Omputsning fasad mot gård	2010	Skanska
Ny fjärrvärmeanläggning	2011	Energiekonomi
Nya termostater element	2011	Energiekonomi
Ommålning av tak	2011	Takjour
Ny taksäkerhet	2011	Takjour
Ommålning/rep av fönster mot gata	2012	Selehov
Ommålning/rep av fönster mot gård	2013	Selehov
Portdörr/gårdsdörr slipas & oljas	2013	Selehov
Stamspolning av stammar	2013	Titania Bygg & VVS
Genomgång av ventilation	2013	Ventexpert
Byte av lysarmatur i trapphus	2013	Emil Lundgren EI
Reparation av stenplattor gård	2014	IT-Underhåll
Reparation av golv hobbyrum	2014	Svensia/Nycz Lukas Byggservice
Stamspolning/filmning av stammar	2017	Röranalys AB

Installation av ny hiss	2018	Kone
Genomgång dagvatten	2020	DM Tak

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	Olle Synnerholm
Medlemsförteckning	Olle Synnerholm
Ekonomisk förvaltning	Styrelsen
EI	Fortum Ellevio
Snöskottning av tak	TS Gruppen AB
Löpande hisservice	Kone
Städning	Erkinsson
Sophämtning	Stockholm Vatten
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten
Kabel-TV	Comhem
Brandsäkerhetsansvarig	Cathrine Kimell
EI-säkerhetsansvarig	Anders Hedbring
Städdag	Sebastian Tham
Underhållsplan	Anders Hedbring

Medlemmar

Antal medlemslägenheter i föreningen är 10 st. Av föreningens medlemslägenheter har 0 överlåtits under året.

Styrelse

Styrelsen har fram till ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Olle Synnerholm	Ordförande
Mattias Meinhardt	Ordinarie, Kassör
Anders Hedbring	Ordinarie
Sofia Egeborg	Suppleant

Revisorer

Marianne Hansen	Ordinarie Extern
Carolina Eriksson	Suppleant Intern

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2020. Styrelsen har under 2020 haft 10 protokollförda sammanträden.

Allmänt om verksamheten

I posten diverse omkostnader ingår bland annat årsavgiften till Bostadsrätterna (tidigare SBC), prenumeration av tidningen Borätt.

Anställda

Bostadsrättsföreningen har under året inte haft några anställda.

Löner och arvoden

Inga löner eller ersättningar har utbetalts till styrelsen.

Skötsel av byggnad och gård

En vår- och höststädning av gården och gemensamma utrymmen har genomförts under året 2020 för att säkerställa att såväl gård som gemensamma utrymmen hålls i ett bra skick.

Erkinsson AB har under året haft förtroende för att ta hand om städningen i entréplan samt trapphuset. Städningen genomförs varje vecka vintertid samt varannan vecka sommartid.

Underhåll och reparationer

Under året har vissa kontroller rörande dagvattenavrinningen gjorts. Styrelsen har verkställt vissa åtgärder kring avrinningen så att regnvatten nu spolas ut på trottoaren i stället för in i fastigheten.

Amorteringar

Under 2020 har föreningen amorterat totalt 36.000 kr på föreningens ursprungliga lån om 600.000 kr hos SHB (togs i samband med ny fjärrvärmeanläggning). Lånet är 270 069 kr per 2020-12-31.

Under 2020 har föreningen amorterat totalt 36.000 kr på föreningens ursprungliga lån om 700.000 kr (togs för att finansiera den nya hissen). Lånet är 628 000 kronor per 2020-12-31.

Föreningen har därmed två lån om totalt 898 069 kr per 2020-12-31. Detta innebär lån i föreningen på ca 844 kr/kvm. Totala ackumulerade amorteringar är 461.170 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

För närvarande finns inga planerade underhållsarbeten under 2021.

Samtliga belopp är i SEK.

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	505616	467416	460 000	460 001
Resultat efter finansiella poster	37130	-19786	21 967	89 243
Soliditet, %	90	93	93	95

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser/ upplåtelseavg</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	7 613 427	286 462	386 300
Disposition enl årsstämmobeslut		20 000	-20 000
Årets resultat			37 130
Vid årets slut	7 613 427	306 462	403 430

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	366 300
Årets resultat	37 130
Totalt	403 430
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	-20 000
Balanseras i ny räkning	383 430

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2020	2019
Rörelseintäkter, lagerförändringar m m			
Nettoomsättning		505 616	467 416
Summa rörelseintäkter m m		505 616	467 416
Rörelsekostnader			
Kostnader fastighetsförvaltning	2	-281 004	-309 450
Övriga externa kostnader		-38 319	-27 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-138 302	-137 286
Summa rörelsekostnader		-457 625	-474 647
Rörelseresultat		47 991	-7 231
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande		-10 861	-12 555
Summa finansiella poster		-10 861	-12 555
Resultat efter finansiella poster		37 130	-19 786
Resultat före skatt		37 130	-19 786
Årets resultat		37 130	-19 786

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	8 690 053	8 824 292
Byggnadsinventarier	5	33 515	37 578
Summa materiella anläggningstillgångar		8 723 568	8 861 870
Summa anläggningstillgångar		8 723 568	8 861 870
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		32 509	29 039
Summa kortfristiga fordringar		32 509	29 039
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		517 755	426 187
Summa kassa och bank		517 755	426 187
Summa omsättningstillgångar		517 755	426 187
SUMMA TILLGÅNGAR		9 273 832	9 317 096
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 613 427	7 613 427
Yttre reparationsfond		306 462	286 462
Summa bundet eget kapital		7 919 889	7 899 889
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		366 300	406 086
Årets resultat		37 130	-19 786
Summa fritt eget kapital		403 430	386 300
Summa eget kapital		8 323 319	8 286 189
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	898 069
Summa långfristiga skulder		0	898 069
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		26 383	33 625
Övriga skulder till kreditinstitut		898 068	72 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		26 061	27 213
Summa kortfristiga skulder		950 512	132 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 273 832	9 317 096

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). 2018 var första året då K3 används vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och tidigare räkenskapsår.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2018-01-01. Vidare tillämpas lätttnadsreglerna fullt ut, t ex upprättas inte kassaflödesanalys.

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

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till fond för yttre underhåll och förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas fr o m 2018. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet (bokförda värdet) och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivningstakterna för föreningens anläggningstillgångar har värderats inför övergången till K3 och ska avspegla de beräknade nyttjandeperioderna för respektive anläggningstillgång.

Följande återstående avskrivningstid uttryckt i antal år tillämpas.

	2020	2019
Fönster/dörrar	35	35
Stammar	20	20
Tak	20	20
Hiss	30	30
Fjärrvärme	23	23
Stomme	100	100
Fasad	14	14
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10	5
Mark	0	0

Not 2 Kostnader Fastighetsförvaltning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Underhåll/reparationer	28 375	50 398
Fjärrvärme (taxebunden kostnad)	136 382	147 332
El (taxebunden kostnad)	17 685	19 934
Sophämtning/Städ/Snöröjning (taxebunden kostnad)	17 500	16 872
Vatten (taxebunden kostnad)	32 011	26 080
Hisskostnader	8 000	0
Kabel-TV	2 992	2 966
Försäkring	21 519	19 474
Fastighetsavgift	14 290	13 770
Diverse omkostnader	2 250	12 624
Summa	281 004	309 450

Not 3 Avskrivningar av materiella tillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fönster/dörrar	2857	2857
Stammar	5000	5000
Tak	5000	5000
Hiss	27802	27802
Fjärrvärme	12762	12762
Stomme	73675	73675
Fasad	7143	7143
Byggnadsinventarier	4063	3047
Summa	138 302	137 286

Not 4 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	8 977 552	8 977 552
Nyanskaffningar	0	0
Utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	8 977 552	8 977 552

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-153 260	-19 021
-Årets avskrivning enligt plan	-134 239	-134 239
Utrangeringar	0	0
Utgående avskrivningar enligt plan	-287 499	-153 260

Planenligt restvärde vid årets slut 8 690 053 8 824 292

Taxeringsvärde byggnader 12 600 000 12 600 000
Taxeringsvärde mark 29 000 000 29 000 000

I restvärdet ingår mark med 82 439 82 439

Not 5 Byggnadsinventarier 2020-12-31 2019-12-31

Ingående anskaffningsvärde	40625	
Årets inköp	0	40625
Utgående anskaffningsvärde	40625	40625

Ingående avskrivningar	-3047	0
Årets avskrivningar	-4063	-3047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7110	-3047

Planenligt restvärde vid årets slut 33515 37578

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Enligt nya redovisningsregler har lånen omdefinierats till kortfristiga då bindningstiden går ut under 2021.

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

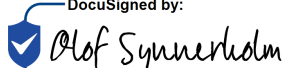
Ställda säkerheter

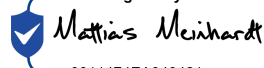
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	1 250 000	1 250 000

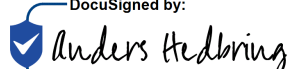
Underskrifter

Stockholm

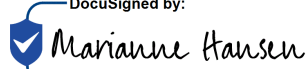
STYRELSEN

DocuSigned by:

96EF5E59470748A...
Olof Synnerholm

DocuSigned by:

0011474EA040421...
Mattias Meinhardt

DocuSigned by:

588CE41A8773484...
Anders Hedbring

Min revisionsberättelse har lämnats

DocuSigned by:

506B08ED28BB406...
Marianne Hansen