

Brf Flöjtblåsaren 6 i Stockholm

Org.nr: 769604-6288

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Flöjtblåsaren 6 i Stockholm, organisationsnummer 769604-6288, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen företräds av en på föreningsstämman vald styrelse. I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter, se till att föreningen har en hållbar ekonomi, samt verka för likhetsprincipen, dvs alla medlemmars lika rättigheter och skyldigheter. Kommande underhåll finansieras av medlemmars årsavgifter och lokalhyresintäkter.

Fastigheten började byggas 1905 och stod klar 1906 på en friköpt tomt. 1929 utfördes den första större renoveringen då bla toaletter byggdes i lägenheterna och torrdassen revs. Fastigheten består av ett flerbostadshus med sex våningar och full källare. 2014 bebyggdes vinden med två lägenheter. Fastigheten består därmed av 17 lägenheter och tre lokaler.

Föreningen registrerades 1999-05-19. Senaste stadgeändringarna beslutades vid årsmötet 2019-06-12. Fastighetsbeteckningen är Flöjtblåsaren 6 och är belägen på Norrtullsgatan 31 i Stockholms kommun.

Vattenstammarna är delvis utbytta från 1970 till 2014. Elstammarna byttes under 1970-talet. Källaren renoverades, källarförråd inreddes och tvättstuga förbereddes under 2010-2012. Fasaden renoverades 2014 och samma år lades taket om och en ny hiss installerades mellan våning -1 och 6. Under 2016 inreddes en ny tvättstuga i källaren, stammarna på plan 1-5 rengjordes och spolades, och mosaikfönstren i trapphuset renoverades. Under 2017 renoverades balkongerna ut mot gatan. Under hösten 2020 renoverades och målades alla fönster mot Norrtullsgatan. Under året har det upprättats en godkänd radonmätning.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättsförsäkring löser respektive medlem.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15
På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Fredrik Barnekow
Ledamot	Oscar Forsslund
Ledamot	Fredrik Lindström
Suppleant	Ann-Kristin Bäckman
Suppleant	Monica Ek
Suppleant	Michaela Strauss

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Revisor

Intern Kristina Wikander

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mikaela Crafoord
sammankallande, och Olga Stern

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Norrtullsgatan 31, 11327 Stockholm

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	5	165
2 rok	3	172
3 rok	4	352
4 rok	4	352
5 rok	1	121
Summa	17	1 162

Totalt antal bostadslägenheter: 17

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	3	164

Lokalhyresgästerna är Frisör, Bilimport och Second hand.

Totalyta (m²): 1 326

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomi	Delagott
El	Ellevio
Soptömning	Stockholm vatten och avfall
Tvättstugans maskiner	Entema
Takskottning	Gustaf Pettersson Plåtslageri
Hlssservice	Hissen AB
Brandskydd	Protektia
TV/internet	ComHem/Bahnhof
Försäkringsbolag	Brandkontoret
Bank	Handelsbanken
Teknisk förvaltning	Habitek
Lokalvård	Smart Trappstädning
Fjärrvärme	Fortum
Gas	Stockholm Gas

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2021-04-01

Underhållsplanens tidshorisont: 25 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Fönstermålning baksida	2021	
Trapphus	2021-2022	
Låssystem	2021	Lås för skalskydd
Rörstammar	2026	Besiktningintervall. Ingen åtgärd i plan.
Tak	2044	Nytt tak sedan 2014
Fasadmålning	2024	Senast ommålad 2014
Undercentral	2027	Uppdaterad 2017
Dränning gårdssida	Ej bestämt	Kontrolleras regelbundet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fokus för styrelsen varit underhåll av fastigheten samt att minimera de eventuella effekter som pandemin kan få för föreningens ekonomi. Under året så erbjöds samtliga hyresgäster att ta del av regeringens hyressubventioner under tre månader vilket innebar att vi som förening tillfälligt sänkte hyrorna med 50% och sedan fick tillbaka hälften av det subventionerade beloppet från staten. Vi har haft en nära kontakt med våra hyresgäster och det ser nu ut som om läget har förbättrats och kommer fortsätta att göra så vartefter samhället öppnar upp igen.

Enligt underhållsplan skulle samtliga fönster målas under 2020. För att säkra en god kassa om våra intäkter från lokalerna skulle minska så valde styrelsen att dela upp åtgärden på två år. Samtliga fönster på framsidan målades under året och baksidan planeras genomföras under hösten 2021.

Medlemsinformation

27 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtits.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

17 bostadsrätter

27 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 081	1 079	1 006
Årsavgifter, tkr	680	685	680
Resultat efter finansiella poster, tkr	6	196	136
Soliditet ¹ , %	63	63	63

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 64 868 kronor.

Föreningen har haft flertalet lån som löper utan amortering men kommer vartefter lånen förfaller börja amortera 1% per år istället för att göra en större amortering en gång per år som tidigare.

Framtida utveckling och årsavgifter

Föreningens ekonomi är god. Värdet på lokalerna på Norrtullsgatan har gått upp då gatan blir mer och mer av en gågata. Vi har under året omförhandlat två lokalkontrakt vilket kommer öka våra intäkter under 2021 och vi har behållit vår omsättning trots subventioner av hyror.

Under våren när oron kring pandemin var som störst så ökade räntekostnaden något på våra STIBOR-lån. När räntemarknaden lugnade sig så gick räntan sedan ner igen och så också bankens säkerhetsmarginal vilket gjorde att vi i slutet på året ändå hamnade på räntekostnader i linje med föregående år med en genomsnittlig räntekostnad på ca 0,8%

Styrelsen planerar ingen höjning av avgifter och anser att kassan är stark och kommer klara de underhållsbehov vi ser på kort sikt.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 055 107	2 382 301	393 361	-757 035	196 275	16 270 009
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			110 781	-110 781		0
Balanseras i ny räkning				196 275	-196 275	0
Årets resultat					6 021	6 021
Belopp vid årets utgång	14 055 107	2 382 301	504 142	-671 541	6 021	16 276 030

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-671 541
Årets resultat	6 021
Totalt	-665 520

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	110 781
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-188 991
Balanseras i ny räkning	-587 310
Totalt	-665 520

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 081 132	1 079 010
Övriga rörelseintäkter	3	35 082	18 516
Summa Rörelseintäkter		1 116 214	1 097 526
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-760 884	-563 765
Övriga externa kostnader	5	-103 076	-94 751
Avskrivningar		-171 951	-171 951
Summa Rörelsekostnader		-1 035 911	-830 467
RÖRELSERESULTAT		80 303	267 059
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 282	-70 784
Summa Finansiella poster		-74 282	-70 784
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 021	196 275
RESULTAT FÖRE SKATT		6 021	196 275
ÅRETS RESULTAT		6 021	196 275

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	24 718 206	24 875 839
Inventarier, verktyg och installationer	7	91 874	106 192
Summa materiella anläggningstillgångar		24 810 080	24 982 031
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 810 080	24 982 031
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	60 927	-3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	42 238	34 406
Summa kortfristiga fordringar		103 165	34 403
Kassa och bank			
Kassa och bank		890 118	704 203
Summa kassa och bank		890 118	704 203
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		993 283	738 606
SUMMA TILLGÅNGAR		25 803 363	25 720 637

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 437 408	16 437 408
Fond för yttre underhåll		504 142	393 361
Summa bundet eget kapital		16 941 550	16 830 769
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-671 541	-757 035
Årets resultat		6 021	196 275
Summa fritt eget kapital		-665 520	-560 760
SUMMA EGET KAPITAL		16 276 030	16 270 009
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	9 038 078
Övriga skulder	11	55 000	55 000
Summa långfristiga skulder		55 000	9 093 078
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 973 210	0
Leverantörsskulder		217 332	79 285
Skatteskulder	12	106 242	104 679
Övriga skulder	13	22 221	26 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	153 328	147 028
Summa kortfristiga skulder		9 472 333	357 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 803 363	25 720 637

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	120 År
Stambyte	120 År
Balkonger	57 År

Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
Arsavgifter		
Bostäder	680 069	685 069
Hysesintäkter		
Bostäder	0	1 938
Lokaler	391 495	387 144
Övriga hyresintäkter	9 569	4 860
	401 064	393 941
Totalt nettoomsättning	1 081 133	1 079 010

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	35 082	18 516
Totalt övriga rörelseintäkter	35 082	18 516

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2020	2019
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	41 504	43 835
Uppvärmning	208 326	222 255
Vatten	26 629	18 154
Sophämtning	13 207	8 708
	289 666	292 952
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	45 834	40 375
Fastighetsstäd	40 302	45 189
Snöröjning	6 447	6 447
Övriga köpta tjänster	27 158	40 739
	119 741	132 749
Distribuerade servicetjänster		
TV	4 314	5 105
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	29 220	28 550
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	53 563	52 679
	82 783	81 229
Reparation		
Reparationer	75 389	43 644
Underhåll		
Underhåll	188 991	8 085
Totalt operativ drift och underhåll	760 884	563 765

Not 5. Övriga externa kostnader

	2020	2019
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	4 470	9 480
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	32 176	31 688
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	39 119	38 443
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	19 438	884
Bankkostnader	2 843	2 635
Övriga administrativa kostnader	296	286
Övriga externa kostnader	4 735	11 336
	27 312	15 140
Totalt övriga externa kostnader	103 076	94 751

Not 6. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	18 419 681	18 419 681
Anskaffningsvärde mark	7 549 740	7 549 740
Utgående anskaffningsvärden	25 969 421	25 969 421
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 093 582	- 935 949
Årets avskrivningar	- 157 633	- 157 633
Utgående avskrivningar	-1 251 215	-1 093 582
Utgående redovisat värde	24 718 206	24 875 839
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	14 351 000	14 351 000
Taxeringsvärde mark	22 576 000	22 576 000
	36 927 000	36 927 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	143 180	143 180
Utgående anskaffningsvärden	143 180	143 180
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 36 988	- 22 670
Årets avskrivningar	- 14 318	- 14 318
Utgående avskrivningar	-51 306	-36 988
Utgående redovisat värde	91 874	106 192

Not 8. Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	60 927	-3
Summa	60 927	-3

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbet förvaltning	8 055	8 050
Förutbet kabel-tv	1 082	1 078
Förutbet försäk.premier	20 003	19 219
Förutbet Bredband	5 800	6 059
Förutbet trappstädning	7 298	0
Summa	42 238	34 406

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Handelsbanken	2021-06-03	0,700 %	1 394 088	1 401 128
Handelsbanken	2021-12-03	0,600 %	1 293 186	1 306 250
Handelsbanken	2021-12-03	0,600 %	1 382 286	1 396 250
Handelsbanken	2021-06-30	0,600 %	498 750	498 750
Handelsbanken	2021-04-30	0,700 %	886 500	895 500
Handelsbanken	2021-10-29	0,650 %	960 400	970 200
Handelsbanken	2021-06-30	0,700 %	1 800 000	1 800 000
Handelsbanken	2021-04-30	1,180 %	758 000	770 000
Summa skulder till kreditinstitut			8 973 210	9 038 078
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 973 210	0
			0	9 038 078

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11. Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	55 000	55 000
Summa	55 000	55 000

Not 12. Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskuld 2018	0	52 000
Skatteskuld 2019	52 679	52 679
Skatteskuld 2020	53 563	0
Summa	106 242	104 679

Not 13. Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Momsskuld	-22 221	-26 558
Summa	-22 221	-26 558

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna kostnader el	4 088	2 568
Upplupna kostnader värme	27 674	30 063
Upplupna kostnader vatten	3 816	0
Upplupna kostnader sophämtning	1 902	0
Upplupna räntekostnader	4 956	5 832
Förutbetalda hyresintäkter	110 892	108 565
Summa	153 328	147 028

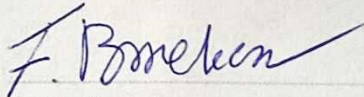
Not 15. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	9 611 000	9 611 000
Summa:	9 611 000	9 611 000

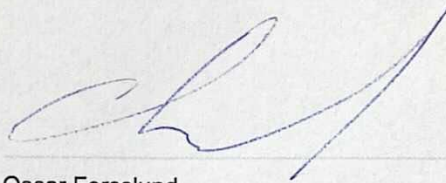
Not 16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

Stockholm den / 2021



Fredrik Barnekow
Ordförande



Oscar Forsslund
Ledamot



Fredrik Lindström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-25



Kristina Wikander
Intern revisor