

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen Flöjtblåsaren 7**

716417-6161

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flöjtblåsaren 7, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018-01-01-2018-12-31.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

Föreningen äger fastigheten Flöjtblåsaren 7 i Stockholms kommun. Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna samt uthyrning av lokaler. Föreningen omfattar 23 bostadslägenheter och 3 lokaler, alla uthyrda.

### **Styrelsen**

Styrelsen, utsedd på ordinarie föreningsstämma 2018-05-17 har haft följande sammansättning.

Sven Wiberg	ordförande
Christian Uddland	vice ordförande
Alexander Byström	ledamot
Henrik Forsberg	ledamot
Gunhild Graseman	suppleant

### **Revisorer**

Revisorer valda på ordinarie föreningsstämma.

Per Lindstedt	revisor
Pia Lindberg Nedby	revisor

### **Valberedning**

Valberedning vald på ordinarie föreningsstämma.

Sara Beer  
Teresa Hellgren

### **Förvaltning**

BEJO AB, Johan Bergström	Ekonomi
Compello Konsult, Lars Björkman	Fastighetsservice

## Händelser under året

Under året har en upphandling av entreprenör för omläggning av hela fastighetens tak gjorts då taken visat sig vara i sämre skick än väntat. Detta uppdagades under första halvan av 2018 då arbete med omläggning av delar av taket skulle genomföras. Omläggning av tak sker under 2019.

Under slutet av året ersattes föreningens undercentral med en ny.

## STYRELSENS ARBETE

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten under året.

## EKONOMI

Föreningens ekonomi är god.

Intäkterna är beroende av medlemsavgifter och lokalernas uthyrningsgrad, vilka bedöms vara fortsatt stabila. Hyresnivåer för föreningens affärslokaler har marknadsanpassats och justerats. Utgifterna utgörs i huvudsak av värme-, ränte- och driftskostnader, planerat underhåll och reparationer. Styrelsen arbetar proaktivt med att minimera oförutsedda kostnader genom att följa en underhållsplan.

Finansiering av takreivering sker med egna medel och lån i bank. Inga avgiftshöjningar är planerade för nästkommande räkenskapsår.

## LOKALER

Föreningens inkomster av uthyrning av lokaler har varit stabila under året.

## NYHETSBRÄV

Föreningen skickar regelbundet ut information till medlemmarna om aktuella frågor.

## FASTIGHETEN

Föreningen kommer att lägga om taket på hela fastigheten under 2019.

## Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	2 028 520	1 866 635	1 990 180	1 868 098
Resultat efter finansiella poster	268 880	263 288	596 829	502 812
Soliditet, %	57	56	55	53

## Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser, upp- låtelseavgifter</i>	<i>Kapitaltill- skott</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	8 206 185	320 110	2 563 680	-1 102 542
Avsättning till fond för yttre underhåll			240 000	-240 000
Årets resultat				268 880
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 206 185</b>	<b>320 110</b>	<b>2 803 680</b>	<b>-1 073 662</b>

## Disposition av bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-1 342 542
årets resultat	268 880
Totalt	-1 073 662
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	240 000
överföring till balanserat resultat	-1 313 662
Totalt	-1 073 662

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter		1 168 716	1 168 716
Hysesintäkter, lokaler		858 304	695 650
Bredband		120	120
Balkonger		1 200	1 200
Övriga intäkter		180	949
<b>Nettoomsättning</b>		<b>2 028 520</b>	<b>1 866 635</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	<i>1</i>	-1 495 063	-1 340 933
Avskrivning byggnader	<i>2</i>	-184 613	-184 613
Avskrivning byggnadsinventarier	<i>3</i>	-10 825	-10 825
<b>Rörelseresultat</b>		<b>338 019</b>	<b>330 264</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		-	4
Räntekostnader		-69 139	-66 800
Övriga finansiella poster		-	-180
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>268 880</b>	<b>263 288</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>268 880</b>	<b>263 288</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>268 880</b>	<b>263 288</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	15 641 736	15 826 349
Byggnadsinventarier	3	49 478	60 303
Inventarier	4	-	-
		<hr/>	<hr/>
		15 691 214	15 886 652
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		15 691 214	15 886 652
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		20 489	22 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 372	56 123
		<hr/>	<hr/>
		83 861	78 750
<i>Kassa och bank</i>		2 094 529	1 820 945
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		2 178 390	1 899 695
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<hr/>	<hr/>
		17 869 604	17 786 347

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		503 650	503 650
Upplåtelseavgifter		7 702 535	7 702 535
Kapitaltillskott		320 110	320 110
Fond för yttre underhåll		2 803 680	2 563 680
		<u>11 329 975</u>	<u>11 089 975</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 342 542	-1 365 830
Årets resultat		268 880	263 288
		<u>-1 073 662</u>	<u>-1 102 542</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>10 256 313</u>	<u>9 987 433</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	7 362 500	7 462 500
		<u>7 362 500</u>	<u>7 462 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		76 913	66 791
Skatteskulder		15 233	35 128
Övriga skulder		41 839	46 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		116 806	188 467
		<u>250 791</u>	<u>336 414</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>17 869 604</u>	<u>17 786 347</u>

## Tilläggsupplysningar

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas till fond för yttre underhåll.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,0 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %



## Noter

### Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	6 022	1 978
Städning	79 896	63 323
Sotning	66 969	
Hiss	28 627	19 172
Larm	4 130	3 433
Tvättstuga	6 049	7 362
Gård	3 452	3 447
Undercentral	21 029	20 831
Snöröjning	6 112	6 112
Reparation och underhåll	334 462	257 632
Elavgifter	80 640	67 844
Fjärrvärme	392 549	390 040
Vatten och avlopp	56 479	45 521
Sophämtning	44 700	50 265
Fastighetsförsäkringar	54 848	50 485
Kabel-TV, bredband	44 913	44 718
Teknisk förvaltning	76 278	67 233
Övriga fastighetskostnader	9 408	5 044
Fastighetsskatt	95 561	95 055
Ekonomisk förvaltning	58 632	57 660
Övriga förvaltningskostnader	-27 090	70 657
Konsultarvoden	42 177	10 711
Juridiska kostnader	9 220	2 410
<b>Summa</b>	<b>1 495 063</b>	<b>1 340 933</b>

### Not 2 Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Flöjtblåsaren 7 i Stockholms kommun.  
Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	18 461 285	15 662 271
Årets inköp		2 799 014
Ingående avskrivning enligt plan	-2 634 936	-2 450 323
Årets avskrivning enligt plan	-184 613	-184 613
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>15 641 736</b>	<b>15 826 349</b>
Taxeringsvärde bostäder	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde lokaler	6 481 000	6 481 000
	<b>79 481 000</b>	<b>79 481 000</b>

### Not 3 Byggnadsinventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde	263 099	201 326
Årets inköp		61 773
Ingående avskrivningar enligt plan	-202 796	-191 971
Årets avskrivning enligt plan	-10 825	-10 825
	<b>49 478</b>	<b>60 303</b>

### Not 4 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde	164 164	164 164
Ingående avskrivningar enligt plan	-164 164	-164 164
	-	-

### Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,836 %		
Ingående bokfört värde	2 300 000	2 300 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 300 000	2 300 000
Swedbank Hypotek, bundet till 2020-08-25		
Ränta 0,920 %		
Ingående bokfört värde	4 325 000	4 525 000
Årets amortering	-	-100 000
Utgående bokfört värde	4 325 000	4 425 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,393 %		
Ingående bokfört värde	737 500	737 500
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	737 500	737 500
<b>Summa utgående bokfört värde</b>	<b>7 362 500</b>	<b>7 462 500</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	14 089 000	14 089 000

### Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## **Underskrifter**

Stockholm 2019- -

Sven Wiberg

Christian Uddland

Alexander Byström

Henrik Forsberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019- -

Per Lindstedt  
Revisor

Pia Lindberg Nedby  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flöjtblåsaren 7  
org nr 716417-6161

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Flöjtblåsaren 7 för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamöterna är ersättningskyldiga mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019- -

Per Lindstedt  
Revisor

Pia Lindberg Nedby  
Revisor