

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Formblomman

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 2018 och 2050.
- 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 1980-07-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-07-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Mats Artur Jarmer	Ordförande
Britt Gunilla Enebro Lindberg	Ledamot
Per Johan Birger Hydbring	Ledamot
Ronnie Tord Sjödin	Ledamot

Lars Göran Nordenstam Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Christina Bark
Magnus Blümer

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FORMEN 6	1982	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

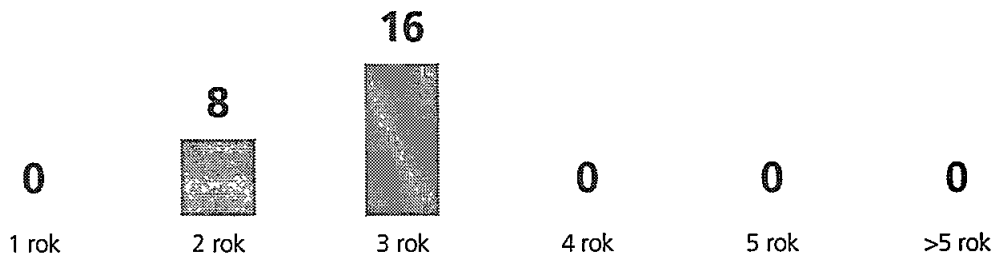
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 315 m², varav 2 106 m² utgör lägenhetsyta och 209 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	145 m ²	tillsvidare
Kontor	60 m ²	tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Styrelselokal
Övrigt	Tvättstuga Cykelkällare Barnvagnsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2019-11.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Totalrenovering av hissar	2019	Inkl byte av hydraulcylindrar. Arbetena utförda av Amsler Hiss AB.
Funktionsmålning av fönster i trapphus	2019	Komplettering av ej avslutade arbeten 2017
Ny antennförstärkare	2019	Byte utfördes pga åldersskäl samt i förberedande syfte inför avveckling av det analoga nätet
Radiatorkontroll, justering undercentral	2019	Samtliga element kontrollerade i nov/dec
Rep/byte av avloppsrör i källare	2018	Horisontella avloppsrör i källare
Uppdatering av belysningsstyrning	2018	Nytt astrour, timers, jordfelsbrytare trapphus, elluttag gård
Åtgärder relaterade till OVK.	2017	OVK nu godkänt.
Spaltventiler i varje lgh mm	2017	lloq-system
Byte av låssystem	2017	Andersv mot gata, Hagav mot gård., ej avslutat
Fönstermålning	2017	
Renovering av fasadens nedre del mot gatan	2016	
Nya avlopp från stuprör på gården	2016	
OVK-besiktning	2016	Ej godkänt, åtgärdas 2017
Nya rör i källare/lagerloken, Delar av horisontella rör direkt till höger när man kommer in i lagerlokalen	2016	akut pga frätskador på rör
Snörasskydd på taket mot gatan	2016	
Målning och rep av yttertak	2015	
Helrenovering av hyreslokal	2015	
Fönstermålning	2015	Mot Hagavägen
Omdragning av el i källare	2015	
Byte av stuprör	2015	Akut pga frostsprängning
Rensning av sandfilter fr gård	2014 - 2016	Kontrolleras vart annat år
Byte av golv i uthyrningslokalen	2014	
Målning av källare	2013	
Fönstermålning	2013	Andersvägen mot gård
Byte av styrdon för belysning vind	2013	
Kontroll av eldstäder och skorstenstock	2013	Videofilmad, bes vart 8:e år
Ny tvättmaskin	2012	Ny maskin via inbytesprogram
Ny tvättmaskin	2011	Rekond maskin
Målning av sockel H-väg	2011	
Nytt avlopp från gårdsbrunn	2010	Omdraget avlopp genom källare
Ändrad sophantering	2009	Utökad sopsortering
Stamrensning	2008	Löpande underhåll vid behov
Ventilationsrensning	2008	

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation borstlistor	2007	Villkor för godkänd OVK
Renovering hissar	2007	
Totalrenovering av trapphus	2006	Målning samtliga väggar o tak
Installation av WC i tvättstugan	2005	
Renovering av gården	2005	
Byte av värmecentral	2005	
Nya plattor på gård	2005	
Målning av stuprör	2005	
Målning av fasad, nederdel	2005	
Nya tvättmaskiner + torkskåp	2002	
Uppförande av balkonger	2002	Endast vissa lgh (egen finansiering)
Nya portar	2002	
Fönsterrenovering	2000 - 2003	Fönster mot Hagavägen, bättringsmålade 2006 och 2010
Elstambyte	1982	
Rörstambyte	1982	
Nyinstallation hiss	1982	
Omläggning av tak	1982	Målning av tak 2002
Omputsning av fasad	1982	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Boendeenkäten genomfördes för 15:e gången. Syftet är att skapa underlag för styrelsen inför budgetering och planering. Totalbetyget blev 4,8 av 5. Lägst betyg fick ordningen i cykelkällaren med 4,2. 16 av 24 lägenheter besvarade enkäten.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under våren 2019 tagit upp ett lån på 1,1 mkr för att finansiera hissrenoveringen.

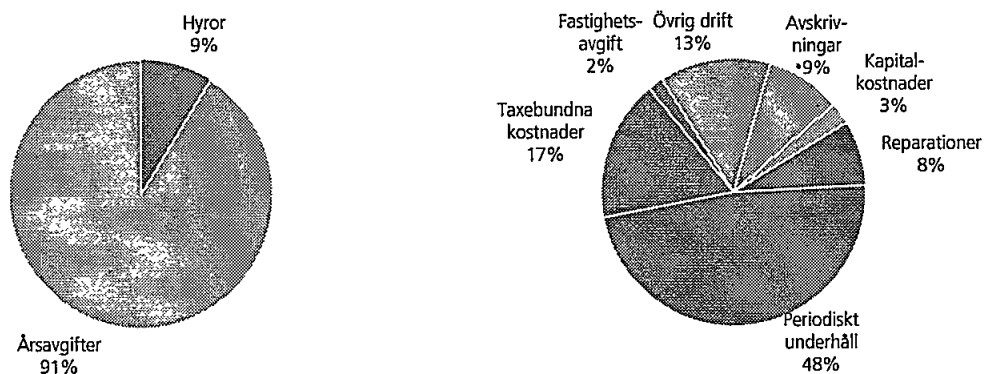
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2050.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	485 465	351 396
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 234 736	1 136 303
Finansiella intäkter	24	0
Minskning kortfristiga fordringar	4 391	6 122
Balkongfond	3 840	3 840
Ökning av långfristiga skulder	1 016 296	0
Ökning av kortfristiga skulder	47 140	17 782
	2 306 426	1 164 047
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 848 427	919 790
Finansiella kostnader	54 549	53 983
Minskning av långfristiga skulder	0	56 204
	1 902 976	1 029 977
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	888 916	485 465
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	403 451	134 069

*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

Båda hissarna har genomgått totalrenovering inkl. byte av styr- och hydraulsystem, slangar och lyftcylindrar för att säkerställa trygg och säker drift.

Under senhösten har extra fokus lagts på energieffektivisering vilket bland annat inkluderat besök hos och av Norrenergi för kontroll av undercentralen. Samtliga element är luftade och kontrollerade och i några fall korrigerade pga. tidigare felaktiga rördragningar. Undercentralen är intrimmad och arbetet mot ännu bättre energitnyttjande fortsätter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	534	486	456	455
Hyror/m ² hyresrättsyta	478	478	412	436
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 163	1 681	1 708	1 732
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	111	111	107	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	11	9	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	23	24	25
Soliditet (%)	24	38	38	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-861	-31	-187	-22
Nettoomsättning (tkr)	1 235	1 136	1 057	1 062

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 106 m² bostäder och 209 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	1 780 000	0	0	1 780 000
Upplåtelseavgifter	75 000	0	0	75 000
Fond för yttre underhåll	564 130	173 220	-64 791	455 701
Balkongfond	64 565	3 840	0	60 725
S:a bundet eget kapital	2 483 695	177 060	-64 791	2 371 426
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-118 035	-173 220	34 270	20 914
Årets resultat	-861 266	-861 266	30 521	-30 521
S:a ansamlad förlust	-979 302	-1 034 486	64 791	-9 606
S:a eget kapital	1 504 393	-857 426	0	2 361 820

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	861 266
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	55 184
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-173 220</u>
summa balanserat resultat	-979 302
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>564 130</u>
att i ny räkning överförs	-415 172

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	1 234 736	1 136 303
Summa rörelseintäkter		1 234 736	1 136 303
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 719 628	-806 506
Övriga externa kostnader	Not 4	-128 799	-113 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-193 050	-193 050
Summa rörelsekostnader		2 041 477	-1 112 841
RÖRELSERESULTAT		-806 741	23 462
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 549	-53 983
Summa finansiella poster		-54 525	-53 983
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-861 266	-30 521
ÅRETS RESULTAT		-861 266	-30 521

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	5 454 712	5 645 523
Maskiner	Not 8	6 530	8 768
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 461 241	5 654 291
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 464 041	5 657 091
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 919
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	927 024	523 045
Summa kortfristiga fordringar		927 024	527 964
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		927 024	527 964
SUMMA TILLGÅNGAR		6 391 065	6 185 055

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 855 000	1 855 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	564 130	455 701
Balkongfond		64 565	60 725
Summa bundet eget kapital		2 483 695	2 371 426
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-118 035	20 914
Årets resultat		-861 266	-30 521
Summa fritt eget kapital		-979 302	-9 606
SUMMA EGET KAPITAL		1 504 393	2 361 820
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 017 500	1 945 196
Summa långfristiga skulder		1 017 500	1 945 196
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 538 696	1 594 704
Leverantörsskulder		89 008	47 127
Skatteskulder		78 436	75 448
Övriga skulder		39 900	39 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	123 132	120 860
Summa kortfristiga skulder		3 052 680	1 878 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 391 065	6 185 055

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsrenovering	15 år	15 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Maskiner	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 124 412	1 023 262
Hyror lokaler	99 900	99 900
Hyror förråd	9 960	9 960
Överlåtelse/pantsättning	465	3 172
Öresutjämning	-2	9
	1 234 736	1 136 303

Not 3 DRIFTKOSTNADER	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	0	1 642
Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 725
Städning entreprenad	20 054	19 222
Sotning	0	9 562
Hissbesiktning	10 271	11 046
Myndighetstillsyn	0	1 510
Gård	4 675	2 124
Serviceavtal	3 850	9 800
Förbrukningsmateriel	10 503	2 026
Teleport/hissanläggning	2 025	1 950
Fordon	49	199
	51 427	66 806
Reparationer		
Tvättstuga	572	0
Lås	4 056	0
VVS	60 787	0
Värmeanläggning/undercentral	34 923	0
Elinstallationer	0	37 875
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 443	0
Bredband	10 000	0
Hiss	2 040	137 296
Tak	34 226	0
Fönster	2 719	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 478	0
	164 244	175 171
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	64 791
Hiss	1 000 219	0
	1 000 219	64 791
Taxebundna kostnader		
El	39 624	38 272
Värme	256 586	257 655
Vatten	24 349	24 311
Sophämtning/renhållning	37 541	28 939
	358 100	349 177
Övriga driftkostnader		
Försäkring	50 391	45 397
Kabel-TV	11 886	11 616
Bredband	42 912	55 560
	105 189	112 573
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 448	37 988
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 719 628	806 506

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Revisionsarvode extern revisor	13 375	13 106
	Föreningskostnader	406	619
	Styrelseomkostnader	24 580	29 761
	Fritids- och trivselkostnader	2 339	6 745
	Förvaltningsarvode	62 858	60 943
	Administration	1 004	1 660
	Konsultarvode	14 377	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 410	0
		128 799	113 284

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	131 794	131 794
	Förbättringar	59 018	59 018
	Maskiner	2 239	2 239
		193 050	193 050

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 859 693	12 859 693
	Utgående anskaffningsvärde	12 859 693	12 859 693
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 214 170	-7 023 358
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 811	-190 811
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 404 981	-7 214 170
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 454 712	5 645 523
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 305 000	1 305 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 481 000	23 218 000
	Taxeringsvärde mark	32 259 000	20 172 000
		57 740 000	43 390 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 000 000	42 800 000
	Lokaler	740 000	590 000
		57 740 000	43 390 000

Not 8 MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	22 388	22 388
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	22 388	22 388
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-13 620	-11 381
Årets avskrivningar enligt plan	-2 239	-2 239
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-15 859	-13 620
Redovisat restvärde vid årets slut	6 530	8 768

Not 9 INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	537 269	537 269
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	537 269	537 269
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-537 269	-537 269
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-537 269	-537 269
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	2 800	2 800

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	38 108	37 580
Klientmedel hos SBC	888 916	485 465
	927 024	523 045

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	455 701	325 531
	Reservering enligt stadgar	173 220	130 170
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-64 791	0
	Vid årets slut	564 130	455 701

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,400 %	1 945 196	1 965 200	2020-03-01
	Handelsbanken	1,140 %	1 538 500	1 574 700	Rörlig ränta
	Handelsbanken	1,190 %	1 072 500	0	2024-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 556 196	3 539 900	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 538 696	-1 594 704	
			1 017 500	1 945 196	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 000 176 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 905 000	8 905 000


Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	4 281	3 876
	Avgifter och hyror	118 851	116 984
		123 132	120 860

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Bättre tätade fönster spar energi och styrelsen avser köpa in passande lister samt göra instruktioner så att de boende, i största möjliga utsträckning, själva kan utföra montering av nya lister.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 16 12 2020



Mats Artur Jarmer
Ordförande



Britt Gunilla Enebro Lindberg
Ledamot

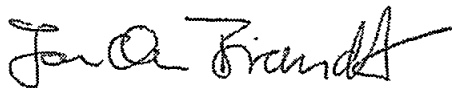


Per Johan Birger Hydbring
Ledamot



Ronnie Tord Sjödin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 13 2020
KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor