

Årsredovisning

Brf Flöjtblåsaren 6 i Stockholm

769604-6288

Styrelsen för Brf Flöjtblåsaren 6 i Stockholm får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	12 - 13

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.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad genom brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsens, men bostadsrättsförsäkring löser varje medlem. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1950. Sedan 2015 är byggnadens lägenhetsyta 1162 kvm. Lokalytan uppmättes 2017 till 149 kvm. Tomtmarken är 527 kvm.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt som fördelar sig på fem (5) st 1 rok, tre (3) st 2 rok, fyra (4) st 3 rok, fyra (4) st 4 rok och en (1) st 5 rok. Föreningen upplåter tre (3) st lokaler med hyresrätt för näringsverksamhet. Under året har detta varit tatueringverkstad, bilimport och Second Hand. Under December så bytte lokalen där tatueringverkstaden tidigare varit hyresgäst till en frisersalong.

Tidigare underhåll av väsentlig karaktär

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 verksamhetsåret 2019 har följande skett:

- Arbetet med OVK-åtgärder har genomförts. De anmärkningar som kom upp under OVK som genomfördes 2018 åtgärdas under hösten 2019 och våren 2020 och en ny OVK planeras under hösten 2020
- Ny hyresgäst har flyttat in i lokalen där det tidigare varit tatueringverkstad
- Investeringar har skett i fastighetens skalskydd för att öka säkerheten och minska risken för inbrott

769604-6288

Leverantörer under 2019

Ekonomisk förvaltning	Delagott AB
Lägenhetsförteckning	Delagott AB
Bank	Svenska Handelsbanken AB, Odenplan
Försäkringsbolag	Brandkontoret, via Försäkringskompagniet (tidigare S&P)
TV/Internet	ComHem/Bahnhof
Teknisk förvaltning	Habitek Fastighetsförvaltning AB
Service av hiss	Hissen AB
Takskottning	Gustaf Pettersson Plåtslageri i Enköping AB
Städning	Smart trappstädning
Brandskydd	Presto AB (2020 bytte vi till Protektia)
Låssystem	Nybergs lås AB
EL	Ellevio AB
Gas	Stockholm Gas AB
Tvättstugans maskiner	Entema AB
Soptömning	Stockholm Vatten & Avfall AB

Medlemsinformation

Under hösten 2019 bytte en lägenhet ägare. En av föreningens lägenheter hyrs ut i andra hand (skäl: studier på annan ort). Föreningens policy är att andrahandsuthyrning normalt inte beviljas, men sker i enlighet med Bostadsrättslagen. Styrelsens hållning i frågan beror främst på svårigheten att tillsätta styrelsemedlemmar. En avgift för uthyrningen tas ut av medlemmen i enlighet med stadgarna.

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Fram till årsmötet den 31 juni 2019 bestod styrelsen av:

Oscar Forsslund, Ordförande	Ordinarie ledamot
Fredrik Bjurnemark, Kassör	Ordinarie ledamot
Fredrik Lindström, Sekreterare	Ordinarie ledamot
Nicholas Björlin,	Suppleant
Anne-Kristin Bäckman,	Suppleant

Efter årsmötet den 13 juni 2019 bestod styrelsen av:

Fredrik Barnekow, Ordförande	Ordinarie ledamot
Fredrik Lindström, Sekreterare	Ordinarie ledamot
Oscar Forsslund, Kassör	Ordinarie ledamot
Fredrik Bjurnemark,	Ordinarie ledamot
Ann-Kristin Bäckman,	Suppleant
Monica Ek,	Suppleant
Yngve Casteberg	Suppleant

Den nya styrelsen har under mandattiden avhållit 10 protokollförda styrelsemöten. Revisor har varit Linda Lindblad och revisorssuppleant Kristina Wikander. Valberedningen har bestått av Mikaela Crafoord. Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har arbetet för att få en godkänd OVK fortsatt. Fokus har legat på lägenheter med anmärkningar där enskilda lägenhetsinnehavare fått göra ingrepp för att möjliggöra luftflöde i sina lägenheter.

769604-6288

Planerad verksamhet

Nedan är en redogörelse för den planerade verksamheten. Planen kan justeras vid förändrade behov eller förändrad prioriteringsordning av styrelsen.

Verksamhetsåret 2020-2021

Under 2020 är en OVK-besiktning planerad att ske under hösten för att säkerställa att ventilationen fungerar som den ska. Under hösten kommer även Fönstren ut mot gatan att målas utvändigt och det kommer finnas möjlighet för medlemmar att till självkostnadspris samtidigt måla insidan av sina fönster. Fönstren har visat sig vara i ett skick som kräver omgående åtgärd för att inte senare kräva ännu dyrare investeringar.

Underhållsplan

Fönster:	1-2 år
Trapphus inkl. skalskydd:	2-3 år
Rörstammar:	8-10 år
El (översyn/ev. omdragning):	8-10 år
Fasadmålning:	10 år (räknat från 2014)
Tak:	30 år (räknat från 2014)
Undercentralen:	10 år (räknat från 2017)
Dränering gårdssidan:	Vid tillfälle (väggen bör kontrolleras regelbundet)
El trapphus våning 5:	Vid tillfälle

Ekonomisk utveckling

Nedan är en redogörelse över väsentliga delar av föreningens ekonomi.

Budget och utfall

Budget	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Rörelseintäkter	900 000	1 097 526	1 050 000
Kostnader			
Fastighetsskötsel	50 000	46 822	50 000
Städning	45 000	45 189	40 000
Hiss	20 000	40 739	16 000
Reparationer	20 000	43 644	20 000
Underhåll	180 000	8 085	150 000
Elavgifter	45 000	43 835	45 000
Uppvärmning	220 000	222 255	230 000
Vatten	20 000	18 154	21 000
Sophämtning	10 000	8 708	10 000
Fastighetsförsäkring	30 000	28 550	30 000
Kabel-TV och internet	40 000	39 644	35 000
Förbrukningsmat.	20 000	5 074	20 000
Konsultarvoden	20 000	0	0
Ekonomisk förvaltning	30 000	31 688	30 000
Fastighetsskatt & fastighetsavgift	55 000	52 679	53 000
Övrigt	25 000	23 451	20 000
Totalt	644 000	658 517	569 000

Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader	70 000	70 784	75 000
Avskrivningar	175 000	171 951	180 000
Resultat	11 000	196 275	26 000

Finansiering

Styrelsens långsiktiga mål har liksom föregående år varit att arbeta med föreningens ekonomi för att säkerställa en långsiktigt hållbar förening. Principen har varit att underhåll av fastigheten i så hög utsträckning som möjligt inte ska finansieras med lån och att föreningen amorterar på den skuld som ligger. Detta för att möjliggöra underhåll av ex stammar och andra kostsamma utgifter i framtiden.

Styrelsen planerade att utföra målning av fönster på framsidan under hösten vilket hade budgeterats för med 150 kr. Då vi under hösten befann oss i en osäker situation och inte visste om vi hade alla lokaler uthyrda så valde vi att skjuta på detta till 2020 vilket möjliggjort att vi nu byggt upp lite mer kassa och en entreprenör är kontrakterad för att genomföra underhållet under hösten.

Under året har två hyreskontrakt förnyats och ännu ett ligger för omförhandling under 2020. Situationen med covid-19 påverkar våra hyresgäster i hög utsträckning. I budgeten för 2020 finns därför hänsyn tagen till att vi räknar med lägre hyresintäkter för lokalerna. Den buffert som byggts upp i kassan gör att vi klarar driften av fastigheten även med marginella intäkter från lokalerna under en period.

Under året har inga extra amorteringar på lån gjorts förutom den stående på ca 1% per år. Föreningens belåning per kvadratmeter (Långfristiga skulder/totaltyta) minskade något till 6 894 från tidigare 6 961 (2018) och 7310 (2017). Styrelsens långsiktiga mål är att ligga under 5 000 kr per kvm. Skuldkvoten minskade till 8,23 från tidigare 8,73 (2018) och 9,47 (2017). Styrelsens långsiktiga mål är att skuldkvoten ska vara under 5.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 098	1 045	1 006	997	939
Resultat efter finansiella poster	196	136	-425	87	79
Soliditet %	63	63	63	64	55

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 055 107	2 382 301	282 580	-781 898	135 644
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				135 644	-135 644
Avsättning fond yttre UH			110 780	-110 780	
Årets resultat					196 275
Belopp vid årets utgång	14 055 107	2 382 301	393 360	-757 034	196 275

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-757 035
Årets resultat	196 275
<i>Summa</i>	<i>-560 760</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	110 781
Balanseras i ny räkning	-671 541
<i>Summa</i>	<i>-560 760</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 097 526	1 044 870
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 097 526	1 044 870
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-629 992	-607 618
Övriga externa kostnader	4	-28 524	-48 220
Personalkostnader		–	-1 420
Avskrivningar		-171 951	-171 951
Summa rörelsekostnader		-830 467	-829 209
Rörelseresultat		267 059	215 661
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 784	-80 017
Summa finansiella poster		-70 784	-80 017
Resultat efter finansiella poster		196 275	135 644
Resultat före skatt		196 275	135 644
Årets resultat		196 275	135 644

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 875 839	25 033 472
Inventarier, verktyg och installationer	6	106 192	120 510
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>24 982 031</i>	<i>25 153 982</i>
Summa anläggningstillgångar		24 982 031	25 153 982
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-3	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	34 405	38 935
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>34 402</i>	<i>38 935</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		704 203	366 338
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>704 203</i>	<i>366 338</i>
Summa omsättningstillgångar		738 605	405 273
SUMMA TILLGÅNGAR		25 720 636	25 559 255

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	16 437 408	16 437 408
Fond för yttre underhåll	393 361	282 580
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>16 830 769</i>	<i>16 719 988</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-757 035	-781 898
Årets resultat	196 275	135 644
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-560 760</i>	<i>-646 254</i>
Summa eget kapital	16 270 009	16 073 734
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	8 9 038 078	9 071 418
Övriga skulder	55 000	55 000
Summa långfristiga skulder	9 093 078	9 126 418
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	79 285	62 830
Skatteskulder	104 679	103 625
Övriga skulder	26 558	17 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 147 027	174 712
Summa kortfristiga skulder	357 549	359 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 720 636	25 559 255

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	0,83	120
Om- och tillbyggnationer	0,83	120
Balkonger	2	50
Installationer	10	10

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter	685 069	680 069
	Hysesintäkter lokaler och förråd	412 441	361 384
	Övriga intäkter	16	3 417
	Summa	1 097 526	1 044 870

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetskötsel inkl snöröjning	46 822	44 470
	Städning	45 189	47 138
	Hissar	40 739	15 598
	Reparationer	43 644	45 811
	Underhåll	8 085	8 422
	El	43 835	43 039
	Värme	222 255	225 351
	Vatten	18 154	21 412
	Sophantering	8 708	10 249
	Fastighetsförsäkring	28 550	28 410
	Kabel-TV och bredband	39 644	34 410
	Tvättutrustning	–	456
	Ekonomisk förvaltning	31 688	30 855
	Fastighetskatt	52 679	51 999
	Summa	629 992	607 620

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förbrukningsmaterial och inventarier	5 074	4 710
	Konsultarvoden	–	35 705
	Föreningsavgifter	9 480	2 980
	Bankkostnader	2 635	2 642
	Övriga kostnader	11 336	2 183
	Summa	28 525	48 220
Not 5	Byggnader och mark	2019	2018
	Ingående anskaffningsvärden, byggnader	18 419 681	17 977 307
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	442 374
	Utgående anskaffningsvärden, byggnader	18 419 681	18 419 681
	Ingående avskrivningar	-935 949	-627 771
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-157 633	-157 633
	Utgående avskrivningar	-1 093 582	-785 404
	Ingående anskaffningsvärden, mark	7 549 740	7 549 740
	Utgående anskaffningsvärden, mark	7 549 740	7 549 740
	Redovisat värde	24 875 839	25 184 017
	Taxeringsvärden byggnader	14 351 000	14 351 000
	Taxeringsvärden mark	22 576 000	22 576 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2019	2018
	Ingående anskaffningsvärden	143 180	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp, Bredbandsinstallation	–	143 180
	Utgående anskaffningsvärden	143 180	143 180
	Ingående avskrivningar	-8 352	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-14 318	-8 352
	Utgående avskrivningar	-22 670	-8 352
	Redovisat värde	120 510	134 828

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019	2018
	Försäkring	19 219	18 940
	Kabel-tv	1 078	1 921
	Förvaltning	8 049	7 974
	Övriga förutbetalda kostnader	6 059	10 100
	Summa	34 405	38 935

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2019	2018
	Stadshypotek, ränta 0,6%, villkorsändring 2019-06-03	1 401 128	1 408 168
	Stadshypotek, ränta 0,6%, villkorsändring 2019-12-03	1 306 250	1 406 250
	Stadshypotek, ränta 0,6%, villkorsändring 2019-12-03	1 396 250	1 496 250
	Stadshypotek, ränta 0,6%, villkorsändring 2021-06-30	498 750	500 000
	Stadshypotek, ränta 0,6%, villkorsändring 2019-04-30	895 500	1 200 000
	Stadshypotek, ränta 0,65%, villkorsändring 2019-10-30	970 200	980 000
	Stadshypotek, ränta 1,15%, villkorsändring 2020-06-30	1 800 000	1 800 000
	Stadshypotek, ränta 1,18%, villkorsändring 2021-04-30	770 000	794 000
	Summa	9 038 078	9 584 668

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019	2018
	Räntekostnader	5 831	5 355
	Förutbetalda hyror och avgifter	108 565	112 228
	Värme	30 063	31 936
	El	2 568	4 472
	Övriga upplupna kostnader	–	20 721
	Summa	147 027	174 712

Not 10	Eventualförpliktelser	2019	2018
	Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen	Inga	Inga

Not 11	Ställda säkerheter	2019	2018
	Fastighetsinteckningar	9 611 000	9 611 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-

Fredrik Barnekow

Fredrik Lindström

Fredrik Bjurnemark

Oscar Forsslund

Ann-Kristin Bäckman

Monica Ek

Vår revisionsberättelse har lämnats

Linda Lindblad
Föreningsvald revisor

Kristina Wikander
Föreningsvald revisorssuppleant