





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Flöjtblåsaren 1

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 2008 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- 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 1988-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Jan Gunnar Bengtsson	Ledamot
Sixten Sven-Erik Bredbacka	Ledamot
Ritva Anneli Forss	Ledamot
Sven Theodor Hanson	Ledamot
Joar Jesper Sörman	Ledamot
Anna Katarina von Krusenstierna	Ledamot

Vigor Björn Sörman	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision

### Valberedning

Håkan Johansson  
Marika Sandberg Bengtsson Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FLÖJTBLÅSAREN 1	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

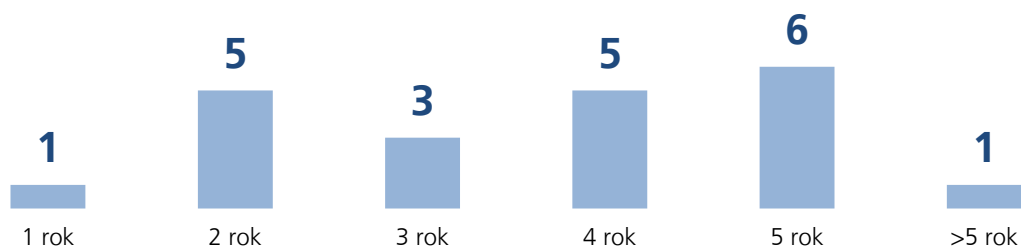
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 383 m<sup>2</sup>, varav 2 135 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 248 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik/Blomsteraffär	108 m <sup>2</sup>	t.v
Börsmedia	138 m <sup>2</sup>	t.v
Kontor	32 m <sup>2</sup>	t.v

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Samlingsrum med pingisbord,  
pentry, bord och stolar finns i  
källaren



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trapphus gård	2018	målning, fönster
Renovering av gård	2018	
Flyttning av sophantering till gården	2018	Sopkärllshus byggs
Kompletterande stambyte	2018	Upptäckt vid renovering
Fasadrenovering gård	2018	El infräst, belysning
Nya portar till gården	2017	
Nya postlådor i entréer	2017	Krav från posten
Ombyggnad av förskolelägenheter till br	2017 - 2018	
Nya portar entréer	2016	
Ny gårdsport	2016	
Ombyggnad av lokal	2016	Fd Selus
Fiberbredband installerat	2015 - 2016	
Renovering 2 blyfönster Heimdalsg 2	2015	
Ombyggnad av lokal till br	2014	Upplåten 2014
Renovering av mur	2010	
Renovering av kungsbalkonger	2010 - 2011	
Målning trapphus Vidarg	2009	Dörrar och trapphus målats
Renovering av balkonger	2008	Vidargatan
Målning tak trapphus Vidargatan	2007	
Målning fönster mot gården	2007	
Borttagande spis mm dagis	2007	
Målning vissa rum dagis	2007	
Målning fönster mot gatan	2006	
Nyckelrevision	2006	
Målning trapphus Heimdalsg.	2005	
Förbättrad dränering av gård	2004	
Målning av yttertak	2003	
Renovering av balkonger	2003	Nyrenovering av kungsbalkonger på Vidarg. 2008
Förbättring av soprum	2003	
Renovering av mur	2003	
Rörstambyte	2001 - 2002	
Elstambyte	2001 - 2002	
Undercentral	2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga uppfräschning	2020	Nya maskiner (bättre verkningsgrad)
Fasadrenovering	2020	Delar av fasaden
Trapphusgolv renoveras	2020	
Ombyggnad soprum till annat	2022	

### Förvaltning

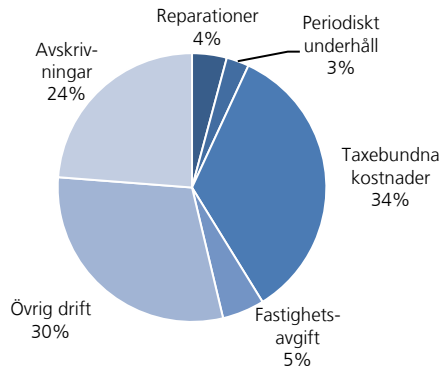
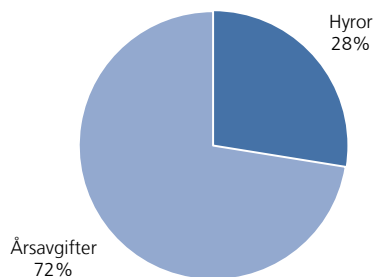
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC
Serviceavtal värmekablar tak och stuprör	Dimson
Snöskottningsavtal	Dimson
Hiss	Otis
Städavtal	Cleaning

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 597 528</b>	<b>32 754 242</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 301 779	1 093 166
Finansiella intäkter	17	21
Medlemsinsatser	0	-21 557 001
Ökning av kortfristiga skulder	0	381 519
	<b>1 301 796</b>	<b>-20 082 295</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	997 561	1 555 284
Finansiella kostnader	44	853
Ökning av kortfristiga fordringar	83 401	1 444
Minskning av långfristiga skulder	0	8 516 838
Minskning av kortfristiga skulder	377 617	0
	<b>1 458 624</b>	<b>10 074 419</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 440 700</b>	<b>2 597 528</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-156 828</b>	<b>-30 156 714</b>

\*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

Fasadrengöringar och målning av garagedörr

Hyresnedsättning för blomsterhandlaren 1 år

Torktumlare bytt

Rensning av allmänna utrymmen

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	442	477	456	456
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 658	421	1 348	1 775
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	0	0	5 206	8 213
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	23	22	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	143	127	121	125
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	19	18	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	78	81
Soliditet (%)	99	98	85	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7	-774	-504	-431
Nettoomsättning (tkr)	1 302	1 093	1 808	2 168

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 135 m<sup>2</sup> bostäder och 248 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 021 396	0	0	5 021 396
Upplåtelseavgifter	33 317 226	0	0	33 317 226
Fond för yttre underhåll	256 950	256 950	-312 406	312 406
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>38 595 572</b>	<b>256 950</b>	<b>-312 406</b>	<b>38 651 028</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-9 354 398	-256 950	-462 009	-8 635 439
Årets resultat	-7 273	-7 273	774 415	-774 415
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-9 361 671</b>	<b>-264 223</b>	<b>312 406</b>	<b>-9 409 854</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>29 233 901</b>	<b>-7 273</b>	<b>0</b>	<b>29 241 174</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 273
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 097 448
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-256 950
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 361 671</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

34 831

**-9 326 840**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 301 779	1 093 166
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 301 779</b>	<b>1 093 166</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-800 414	-1 325 742
Övriga externa kostnader	Not 4	-124 320	-150 691
Personalkostnader	Not 5	-72 828	-78 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-311 464	-311 464
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 309 025</b>	<b>-1 866 748</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-7 246</b>	<b>-773 583</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44	-853
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-27</b>	<b>-832</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-7 273</b>	<b>-774 415</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 273</b>	<b>-774 415</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 7</span>	26 998 636	27 310 100
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>26 998 636</b>	<b>27 310 100</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav <span style="float: right;">Not 8</span>	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>27 000 636</b>	<b>27 312 100</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 294 520	1 367 947
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 294 520</b>	<b>1 367 947</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 240 927	1 240 927
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 240 927</b>	<b>1 240 927</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 535 448</b>	<b>2 608 874</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>29 536 084</b>	<b>29 920 975</b>



## Balansräkning

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	38 338 622	38 338 622
Fond för yttre underhåll	Not 10 256 950	312 406
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>38 595 572</b>	<b>38 651 028</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-9 354 398	-8 635 439
Årets resultat	-7 273	-774 415
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-9 361 671</b>	<b>-9 409 854</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>29 233 901</b>	<b>29 241 174</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	97 404	466 042
Skatteskulder	0	10 139
Övriga skulder	14 313	15 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 190 466	187 964
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>302 183</b>	<b>679 800</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>29 536 084</b>	<b>29 920 975</b>

## 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 periodiseringar 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	67 år	67 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	943 617	777 959
Årsavgifter - lokaler	14 304	2 384
Hyror lokaler momspliktiga	358 073	335 991
Hyror förråd	6 000	6 000
Hysesrabatt	-20 238	-29 190
Öresutjämning	23	22
	<b>1 301 779</b>	<b>1 093 166</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	8 363
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 610	2 637
	Snöröjning/sandning	10 847	6 138
	Städning entreprenad	44 555	67 096
	Städning enligt beställning	0	1 921
	Sotning	0	37 141
	Hissbesiktning	5 118	5 237
	Myndighetstillsyn	1 770	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 890
	Gård	1 951	11 788
	Serviceavtal	12 334	18 351
	Förbrukningsmateriel	311	85
	Fordon	2 175	0
		<b>86 671</b>	<b>161 647</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	17 183
	Lokaler	16 521	0
	Tvättstuga	1 930	6 205
	Entré/trapphus	0	5 892
	Lås	1 559	0
	VVS	20 332	3 589
	Värmeanläggning/undercentral	2 848	6 224
	Ventilation	11 228	0
	Elinstallationer	0	17 462
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 621
	Hiss	0	6 186
		<b>54 418</b>	<b>65 362</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	26 361
	Tvättstuga	34 831	0
	Entré/trapphus	0	171 829
	VVS	0	161 448
	Bredband	0	1 033
	Mark/gård/utemiljö	0	56 802
		<b>34 831</b>	<b>417 473</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	52 856	57 151
	Värme	341 445	308 682
	Vatten	39 672	46 761
	Sophämtning/renhållning	13 869	19 182
	Grovsopor	1 840	0
		<b>449 681</b>	<b>431 776</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	36 428	35 986
	Kabel-TV	25 337	16 177
	Bredband	46 647	43 940
		<b>108 412</b>	<b>96 103</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>66 401</b>	<b>153 381</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>800 414</b>	<b>1 325 742</b>



<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	4 846	4 552
	Juridiska åtgärder	12 031	0
	Inkassering avgift/hyra	4 250	850
	Revisionsarvode extern revisor	16 364	16 370
	Föreningskostnader	3 857	4 445
	Styrelseomkostnader	1 840	483
	Fritids- och trivselkostnader	7 896	9 672
	Förvaltningsarvode	68 536	89 039
	Administration	4 087	4 512
	Korttidsinventarier	0	11 331
	Konsultarvode	0	5 278
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 160
		<b>124 320</b>	<b>150 691</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	12 828	18 852
		<b>72 828</b>	<b>78 852</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	311 464	311 464
		<b>311 464</b>	<b>311 464</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	33 022 075	33 022 075
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 022 075</b>	<b>33 022 075</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 711 975	-5 400 511
	Årets avskrivningar enligt plan	-311 464	-311 464
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 023 439</b>	<b>-5 711 975</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>26 998 636</b>	<b>27 310 100</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 242 193	12 242 193
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	24 582 000	22 000 000
	Taxeringsvärde mark	61 068 000	36 200 000
		<b>85 650 000</b>	<b>58 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	80 800 000	44 600 000
	Lokaler	4 850 000	13 600 000
		<b>85 650 000</b>	<b>58 200 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	6 786	10 783
	Skattefordran	87 962	366
	Klientmedel hos SBC	1 199 772	1 356 600
	Fordringar	0	198
		<b>1 294 520</b>	<b>1 367 947</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	312 406	548 436
	Reservering enligt stadgar	256 950	174 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-312 406	-410 630
	<b>Vid årets slut</b>	<b>256 950</b>	<b>312 406</b>

<b>Not 11</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	18 852	18 852
	Avgifter och hyror	111 614	109 112
		<b>190 466</b>	<b>187 964</b>

**Not 12** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utbyte av torkskåp

---

## Styrelsens underskrifter

---

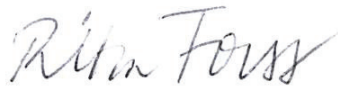
STOCKHOLM den 15 / 5 2020



Jan Gunnar Bengtsson  
Ledamot



Sixten Sven-Erik Bredbacka  
Ledamot



Ritva Anneli Forss  
Ledamot



Sven Theodor Hanson  
Ledamot



Joar Jesper Sörman  
Ledamot



Anna Katarina von Krusenstierna  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2020



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Flöjtblåsaren 1, org.nr 716460-2026.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Flöjtblåsaren 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen  
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den  
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att  
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om  
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta  
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.  
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut  
har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Flöjtblåsaren 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget  
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten  
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar  
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

d



### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 maj 2020



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	943 000	943 617	957 921
Årsavgifter - lokaler	14 000	14 304	0
Hyror lokaler momspliktiga	358 000	358 073	350 000
Hyror förråd	6 000	6 000	6 000
Hysesrabatt	-4 337	-20 238	0
Öresutjämning	0	23	0
	<b>1 316 663</b>	<b>1 301 779</b>	<b>1 313 921</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	0	0	-1 000
Fastighetskötsel gård beställning	-5 000	-7 610	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-10 847	-30 000
Städning entreprenad	-50 000	-44 555	-77 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-4 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-25 000	0	0
Hissbesiktning	-6 000	-5 118	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-1 770	0
Bevakning	-7 000	0	-7 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-2 000
Gård	-1 000	-1 951	-6 000
Serviceavtal	0	-12 334	-12 000
Förbrukningsmateriel	-500	-311	-3 000
Störningsjour och larm	0	0	-4 000
Fordon	0	-2 175	0
	<b>-119 500</b>	<b>-86 671</b>	<b>-150 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-82 000
Lokaler	0	-16 521	0
Tvättstuga	-20 000	-1 930	0
Lås	0	-1 559	0
VVS	0	-20 332	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 848	0
Ventilation	-20 000	-11 228	0
	<b>-70 000</b>	<b>-54 418</b>	<b>-82 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	20 000
Tvättstuga	0	-34 831	0
Entré/trapphus	0	0	5 000
Mark/gård/utemiljö	-5 000	0	0
	<b>-5 000</b>	<b>-34 831</b>	<b>25 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-50 000	-52 856	-56 000
Värme	-322 000	-341 445	-307 000
Vatten	-47 000	-39 672	-45 000
Sophämtning/renhållning	-15 000	-13 869	-21 000
Grovsopor	0	-1 840	0
	<b>-434 000</b>	<b>-449 681</b>	<b>-429 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-38 000	-36 428	-38 000
Kabel-TV	-12 000	-25 337	-16 000
Bredband	-36 000	-46 647	-34 000
	<b>-86 000</b>	<b>-108 412</b>	<b>-88 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-66 413	-66 401	-100 000
	<b>-66 413</b>	<b>-66 401</b>	<b>-100 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-613	0
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 846	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-12 031	0
Inkassering avgift/hyra	0	-4 250	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 364	-17 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 857	-3 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 840	0
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-7 896	-2 000
Förvaltningsarvode	-94 000	-68 536	-91 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	0	-2 000
Administration	-5 000	-4 087	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-5 000
	<b>-138 000</b>	<b>-124 320</b>	<b>-135 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-12 828	-19 000
	<b>-79 000</b>	<b>-72 828</b>	<b>-79 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-312 000	-311 464	-312 000
	<b>-312 000</b>	<b>-311 464</b>	<b>-312 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 309 913</b>	<b>-1 309 025</b>	<b>-1 350 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>6 750</b>	<b>-7 246</b>	<b>-36 079</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	17	0
Övriga räntekostnader	0	-44	0
	<b>0</b>	<b>-27</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>6 750</b>	<b>-7 273</b>	<b>-36 079</b>



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)