



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Formblomman



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Formblomman

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2054.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 Jarmer	Ordförande
Gunilla Enebro Lindberg	Ledamot
Per Hydbring	Ledamot
Lars Nordenstam	Ledamot

Lena Hadad	Suppleant
------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Magnus Blümer
Christina Sollermark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-06.

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

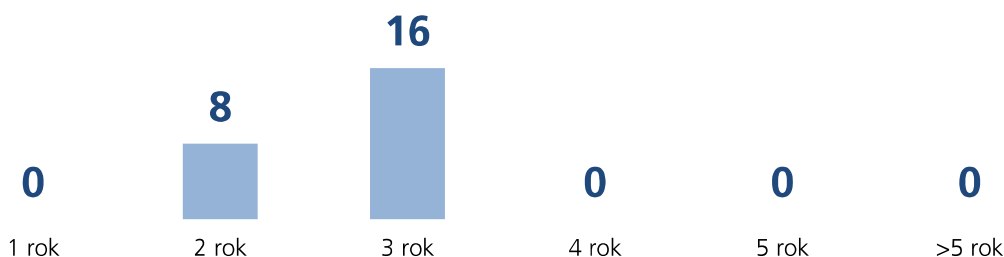
Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 315 m², varav 2 106 m² utgör boyta 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 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2021-10.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Funktionsmålning av fönster samtliga lgh Hagav	2021	Arbetena utförda i egen regi
Målning soputrymmen	2021	Arbetena utförda i egen regi
Byte av avloppsrör i källare	2021	Byte och omdragning av nytt avloppsrör i källarens elrum.
Besiktning av balkonger	2021	Besiktning godk, mindre åtgärder. Utfört av Alcons Balkongentr.
Elektriska portöppnare vid entrédörrarna	2020	Avser båda portarna mot Andersvägen och Hagavägen.
Byte av cirkulationspump i undercentral	2020	Avser både uppvärmning och tappvatten.
Byte av tätningsslistor i samtliga lägenheternas fönster	2020	Arbetena utförda i egen regi
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. Spaltventiler i varje lgh mm	2017	OVK nu godkänt.
Byte av låssystem	2017	Iloq-system
Fönstermålning	2017	Andersv mot gata, Hagav mot gård., ej avslutat
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	
Byte av styrdon för belysning vind	2013	
Fönstermålning	2013	Andersvägen mot gård
Målning av källare	2013	
Kontroll av eldstäder och skorstenstock	2013	Videofilmad, bes vart 8:e år
Ny tvättmaskin	2012	Ny maskin via inbytesprogram

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	
Renovering hissar	2007	
Installation borstlistor	2007	Villkor för godkänd OVK
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	

Planerat underhåll	År
Målning av tak	2023
Byte av tvättmaskiner	2024
Byte av torktumlare och torkskåp	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Formblommans interna Boendeundersökning som syftar till att ge styrelsen underlag för förbättringar och budgetering genomfördes för 17:e gången. Totalbetyget var även i år 4,8 av 5,0. Lägst betyg fick värmen samt utemöblerna, båda med betyg 4,3. Boende från 15 av 24 lägenheter besvarade undersökningen.

Den utökade sopsorteringen som bl a innefattar matavfall är inne på sitt 11:e år och fungerar väl, betyg 4,5 för 2021.

Samtliga brandsläckare och brandvarnare i husets allmänna utrymmen kontrollerades under hösten.

Under året har fyra lägenheter fått nya ägare, ett ovanligt högt antal jämfört med tidigare år.

Föreningens ekonomi

Ett stort arbete lades ned för att förfina underhållsplanen som sträcker sig till 2054 inklusive simuleringar av framtida intäkts- och kostnadsnivåer.

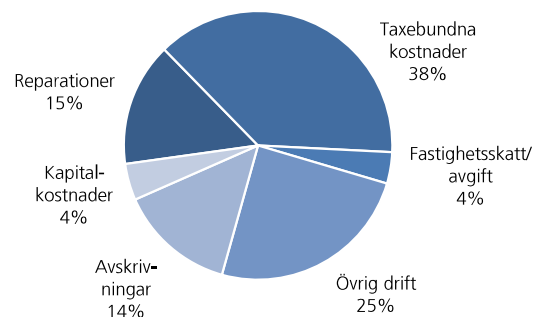
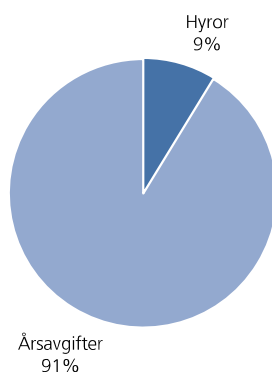
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2039.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 064 391	888 916
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 232 593	1 233 852
Finansiella intäkter	93	0
Balkongfond	3 840	3 840
Ökning av kortfristiga skulder	52 007	0
	1 288 533	1 237 692
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	902 372	844 364
Finansiella kostnader	49 707	55 178
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	25 687	40 448
Minskning av långfristiga skulder	111 204	111 204
Minskning av kortfristiga skulder	0	11 023
	1 088 970	1 062 217
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 263 953	1 064 391
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	199 562	175 475

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även 2021 var påverkan av Covid 19/pandemin betydande, särskilt under våren. Årsstämman flyttades fram och genomfördes i en godkänd lokal och vårstädningen genomfördes på individuell basis. Kräftsivan kunde genomföras som vanligt till allas glädje och höststädningen genomfördes planenligt.

I samband med en genomgång av husets rördragningar upptäcktes ett mindre rostangrepp på ett avloppsrör beläget i källarens elcentral. Röret är nu utbytt och dragningen förbättrad.

Soputrymmena i källaren har fått en välbehövlig uppfräschning med nymålade golv, vägg och tak samt förbättrad belysning. Även flertalet dörrar i källaren är ommålade och åtgärdade, samtliga arbeten har skett i egen regi.

Samtliga ytterfönster till Hagavägens lägenheter har funktionsmålats samt åtgärdats med syfte att förlänga livslängden på dem. Fönstren bedöms fortfarande vara i gott skick men kräver sitt regelbundna underhåll för att inte ruttna.

Norrenergi, som levererar fjärrvärmens, har genomfört två genomgångar för att vi själva ska kunna följa upp samt justera undercentralen (värmens) för bästa driftsekonomi och boendekomfort.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	534	534	534	486
Hyror/m ² hyresrättsyta	478	478	478	478
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 058	2 111	2 163	1 681
Elkostnad/m ² totalyta	17	14	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	124	101	111	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	11	11	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	24	24	23
Soliditet (%)	27	26	24	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	126	141	-861	-31
Nettoomsättning (tkr)	1 233	1 234	1 235	1 136

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	346 440	173 220	0	173 220
Balkongfond	72 245	3 840	0	68 405
S:a bundet eget kapital	2 273 685	177 060	0	2 096 625
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-620 352	-173 220	141 260	-588 392
Årets resultat	126 408	126 408	-141 260	141 260
S:a ansamlad förlust	-493 943	-46 812	0	-447 132
S:a eget kapital	1 779 742	130 248	0	1 649 493

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	126 408
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-447 132
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-173 220
summa balanserat resultat	-493 944

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-493 944
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 232 593	1 233 852
Summa rörelseintäkter		1 232 593	1 233 852
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-755 945	-740 606
Övriga externa kostnader	Not 4	-146 427	-103 758
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-154 199	-193 050
Summa rörelsekostnader		-1 056 571	-1 037 414
RÖRELSERESULTAT		176 022	196 438
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 707	-55 178
Summa finansiella poster		-49 614	-55 178
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		126 408	141 260
ÅRETS RESULTAT		126 408	141 260

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 6, 14	5 111 941	5 263 900
Maskiner	Not 7	2 052	4 291
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 113 993	5 268 191
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 116 793	5 270 991
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	830 505	642 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	37 691	0
Summa kortfristiga fordringar		868 196	642 947
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		500 000	500 000
Summa kassa och bank		500 000	500 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 368 196	1 142 947
SUMMA TILLGÅNGAR		6 484 989	6 413 938

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 855 000	1 855 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	346 440	173 220
Balkongfond		72 245	68 405
Summa bundet eget kapital		2 273 685	2 096 625
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-620 352	-588 392
Årets resultat		126 408	141 260
Summa ansamlad förlust		-493 943	-447 132
SUMMA EGET KAPITAL		1 779 742	1 649 493
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 222 584	2 867 688
Summa långfristiga skulder		4 222 584	2 867 688
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	111 204	1 577 304
Leverantörsskulder		74 176	36 777
Skatteskulder		84 112	120 132
Övriga skulder		39 900	39 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	173 271	122 644
Summa kortfristiga skulder		482 663	1 896 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 484 989	6 413 938

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2020-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2021-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader		67 år
Fastighetsreovering		15 år
Hissanläggning		20 år
Maskiner		10 år
Stomme och grund	62 år	
Yttertak	30 år	
Fasad/balkonger	5 år	
Fönster/dörrar och portar	5 år	
Stomkomplettering förening	10 år	
Stamledningar	30 år	
Värmesystem	25 år	
Fastighetsel inkl svagström	30 år	
Hissar	18 år	
Utemiljö	17 år	

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	1 124 412	1 124 412
	Hyror lokaler	99 900	99 900
	Hyror förråd	8 280	9 540
	Öresutjämnning	1	0
		1 232 593	1 233 852

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	2 875	0
	Städning entreprenad	25 176	20 326
	Städning enligt beställning	769	0
	Sotning	1 054	15 583
	Hissbesiktning	0	4 990
	Garage/parkering	329	0
	Gård	5 284	3 775
	Förbrukningsmateriel	11 933	2 451
		47 420	47 125
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	20 578
	Tvättstuga	160	0
	Lås	6 239	0
	VVS	89 275	46 070
	Värmeanläggning/undercentral	0	30 370
	Ventilation	20 395	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	64 388
	Hiss	24 129	0
	Tak	12 738	0
	Fönster	6 005	8 364
	Balkonger/altaner	5 738	0
	Vattenskada	0	41 967
		164 678	211 737
	Taxebundna kostnader		
	El	38 778	33 214
	Värme	287 886	233 679
	Vatten	28 998	25 511
	Sophämtning/renhållning	66 456	37 051
		422 118	329 455
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 014	55 682
	Kabel-TV	9 115	11 999
	Bredband	32 184	42 912
		79 313	110 593
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 416	41 696
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	755 945	740 606

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 876	0
	Juridiska åtgärder	6 875	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	32 825	13 625
	Föreningskostnader	3 888	538
	Styrelseomkostnader	1 116	16 560
	Fritids- och trivselkostnader	5 382	2 302
	Förvaltningsarvode	65 224	63 828
	Administration	952	1 604
	Konsultarvode	27 838	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 850
		146 427	103 758

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	0	131 794
	Stomme och grund K3	28 270	0
	Yttertak K3	9 629	0
	Fasader/balkonger K3	20 221	0
	Fönster/dörrar och portar K3	14 443	0
	Stomkomplettering förening K3	18 488	0
	Stamledningar VA K3	11 555	0
	Värmesystem K3	13 866	0
	Förbättringar	0	59 018
	Fastighetsel inkl. svagström K3	19 643	0
	Hissar K3	6 603	0
	Utemiljö allmänt K3	9 244	0
	Maskiner	2 239	2 239
		154 199	193 050

Not 6	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 859 693	12 859 693
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 859 693	12 859 693
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 595 792	-7 404 981
	Årets avskrivningar enligt plan	-151 960	-190 811
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 747 752	-7 595 792
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 111 941	5 263 900
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 305 000	1 305 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 481 000	25 481 000
	Taxeringsvärde mark	32 259 000	32 259 000
		57 740 000	57 740 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 000 000	57 000 000
	Lokaler	740 000	740 000
		57 740 000	57 740 000

Not 7	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-18 097	-15 858
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 239	-2 239
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 336	-18 097
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 052	4 291

Not 8	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	41 816	78 556
	Klientmedel hos SBC	336 867	564 391
	Fordringar	24 736	0
	Räntekonto hos SBC	427 086	0
		830 505	642 947

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	19 007	0
	Kabel-TV	3 056	0
	Bredband	10 728	0
	Bostadsrätterna	4 900	0
		37 691	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	173 220	564 130
	Reservering enligt stadgar	173 220	173 220
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-564 130
	Vid årets slut	346 440	173 220

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,100 %	1 905 188	1 925 192	2023-03-01
	Handelsbanken	1,070 %	1 466 100	1 502 300	2025-03-01
	Handelsbanken	1,190 %	962 500	1 017 500	2024-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 333 788	4 444 992	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-111 204	-1 577 304	
			4 222 584	2 867 688	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 777 768 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 905 000	8 905 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Städning entreprenad	2 142	0
	Värme	38 651	0
	Sophämtning	3 307	0
	Extern revisor	16 575	0
	Ränta	3 819	3 933
	Avgifter och hyror	106 202	118 711
	Hiss	2 575	0
		173 271	122 644

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga planerade större underhållsarbeten under 2022.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2022

Mats Jarmer
Ordförande

Gunilla Enebro Lindberg
Ledamot

Per Hydbring
Ledamot

Lars Nordenstam
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Formblomman, org. nr 716417-4034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Formblomman för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Formblomman för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 förtlöpande 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 157 720	1 124 412	1 124 000
Hyror lokaler	105 600	99 900	100 000
Hyror förråd	8 280	8 280	10 000
Öresutjämning	0	1	0
	1 271 600	1 232 593	1 234 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-10 000	-2 875	-10 000
Städning entreprenad	-25 000	-25 176	-25 000
Städning enligt beställning	-2 000	-769	0
Sotning	0	-1 054	-14 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-15 000	0	0
Hissbesiktning	-2 500	0	-2 600
Garage/parkering	0	-329	0
Gård	-5 000	-5 284	-10 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-11 933	-5 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-3 000
	-62 500	-47 420	-69 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-115 000
Tvättstuga	-5 000	-160	0
Lås	-5 000	-6 239	0
VVS	-70 000	-89 275	-50 000
Ventilation	-20 000	-20 395	0
Hiss	-10 000	-24 129	0
Tak	0	-12 738	-10 000
Fasad	-5 000	0	0
Fönster	-10 000	-6 005	0
Balkonger/altaner	0	-5 738	0
Skador/klotter/skadegörelse	-3 000	0	-5 000
	-128 000	-164 678	-180 000
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-38 778	-35 000
Värme	-264 000	-287 886	-267 000
Vatten	-30 000	-28 998	-25 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-66 456	-40 000
	-394 000	-422 118	-367 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-58 000	-38 014	-53 000
Kabel-TV	-13 000	-9 115	-13 000
Bredband	-45 000	-32 184	-45 000
	-116 000	-79 313	-111 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-42 416	-41 000
	-42 000	-42 416	-41 000

	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-1 876	0
Juridiska åtgärder	0	-6 875	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-32 825	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	-3 888	-1 000
Styrelseomkostnader	-30 000	-1 116	-30 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-5 382	-7 000
Förvaltningsarvode	-68 000	-65 224	-67 000
Administration	-2 000	-952	-2 000
Konsultarvode	-10 000	-27 838	-25 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	0	-5 000
	-139 000	-146 427	-152 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-132 000	0	-132 000
Stomme och grund K3	0	-28 270	0
Yttertak K3	0	-9 629	0
Fasader/balkonger K3	0	-20 221	0
Fönster/dörrar och portar K3	0	-14 443	0
Stomkomplettering förening K3	0	-18 488	0
Stamledningar VA K3	0	-11 555	0
Värmesystem K3	0	-13 866	0
Förbättringar	-30 000	0	-60 000
Fastighetsl inkl. svagströ K3	0	-19 643	0
Hissar K3	0	-6 603	0
Utemiljö allmänt K3	0	-9 244	0
Maskiner	-3 000	-2 239	-3 000
	-165 000	-154 199	-195 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 046 500	-1 056 571	-1 115 600
RÖRELSERESULTAT	225 100	176 022	118 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	86	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	7	0
Låneräntor	-51 000	-49 707	-51 000
	-51 000	-49 614	-51 000
RESULTAT	174 100	126 408	67 400

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se