



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Flöjtblåsaren 1



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 Flöjtblåsaren 1

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 2000 och 2025.
- 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.
- 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

Joar Jesper Sörman	Ordförande
Sixten Sven-Erik Bredbacka	Ledamot
Ritva Forss	Ledamot
Unjoo Linda Patricia Schömer	Ledamot
Anna Katarina von Krusenstierna	Ledamot

Sven Theodor Hanson	Suppleant
---------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
-----------------	------------------	-------------------

Valberedning

Claes Jacobsson	
Marika Sandberg Bengtsson	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.

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

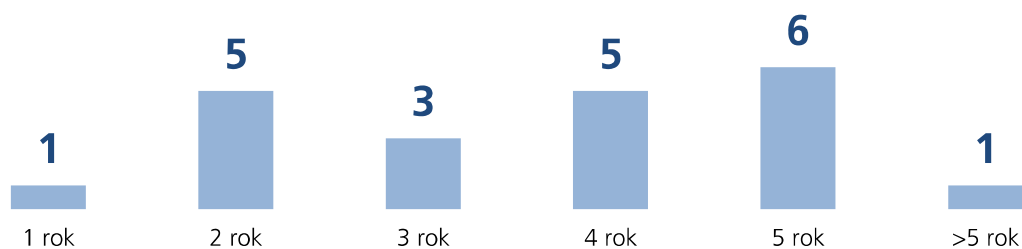
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 383 m², varav 2 135 m² utgör boyta och 248 m² 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
Börsmedia	138 m ²	t.v
Kontor	32 m ²	t.v
Butik	74 m ²	t.v

Gemensamhetsutrymmen

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad av källare	2021	Förbättra tillgängligh. + användn.
Byte av porttelefonsystem	2021	
Renov. Dörr till lokal	2021	
Blomurnor i entréer	2021	Utsmäckning
Ändring av stuprör	2021	Stuprören omdragna för lågsammare avrinning i brunnar. Nya värmekablar
Byte av tvättmaskin	2021	
Tvättstuga uppfräschning	2020	Utbyte av ett torkskåp och en torktumlare
Fasadrenovering	2020	Delar av fasaden
Nya stuprör + v-kabel	2020	Gårdssidan
Puts av vädringsbalkonger	2020	
Nya franska balkonger 2st	2020	Gårdssidan
Trapphus gård	2018	målning, fönster
Renovering av gård	2018	
Flyttning av sophantering till gården	2018	Sopkärlshus 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	
Ny gårdsport	2016	
Ombyggnad av lokal	2016	Fd Selus
Nya portar entréer	2016	
Fiberbredband installerat	2015 - 2016	
Renovering 2 blyfönster Heimdalsg 2	2015	
Ombyggnad av lokal till br	2014	Upplåten 2014
Renovering av kungsbalkonger	2010 - 2011	
Renovering av mur	2010	
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 kungsbalkoner på Vidarg. 2008
Renovering av mur	2003	
Förbättring av soprum	2003	
Rörstambyte	2001 - 2002	
Elstambyte	2001 - 2002	
Undercentral	2001	

Planerat underhåll	År
Entrémattor	2022
Byte vandalrör gata	2022
Fönstermålning gata	2023
Takmålning/tätning	2023
Fönstermålning gård	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

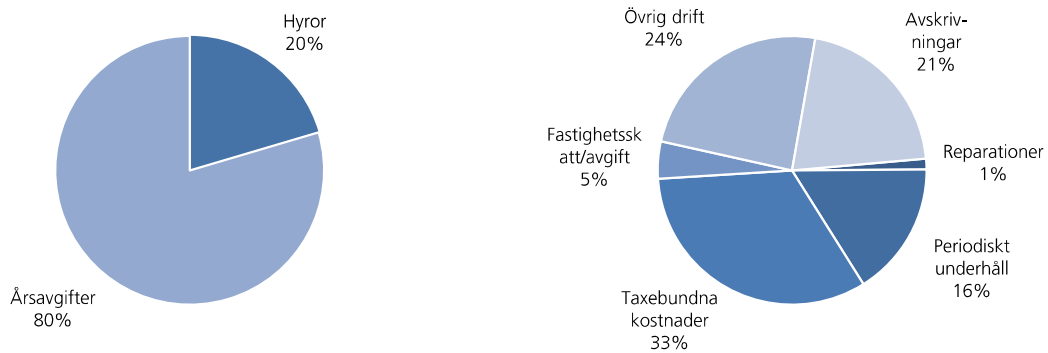
Avtal	Leverantör
Serviceavtal värmekablar tak och stuprör	Dimson
Snöskottningsavtal	Dimson
Hiss	Otis
Städavtal	MM Städservice Easy
Securitas	Fastighetsjour
Ekonomisk förvaltare	SBC

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 569 427	2 440 700
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 214 054	1 277 463
Finansiella intäkter	428	15
Minskning kortfristiga fordringar	57 134	0
	1 271 617	1 277 478
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 187 442	1 083 485
Finansiella kostnader	0	35
Ökning av kortfristiga fordringar	0	28 820
Minskning av kortfristiga skulder	26 666	36 411
	1 214 108	1 148 751
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 626 935	2 569 427
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	57 508	128 727

*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

Nya medlemmar under året i lgh 1032 (1302) 1041 (1401).

Ny porttelefon samt nya kodlås till gården har installerats.

I lokalen på Heimdalsgatan har trappan till källaren tagits bort och ersatt med golv. Lokalens ursprungliga entré har ny dörr. Ny lokalhyresgäst.

En tvättmaskin har bytts ut.

Stuprör har dragits om för att förlångsamma dräneringen ned i avloppsbrunnarna och därmed minska risk för översvämning. Nya värmekablar insatta. En värmepump för varmvattencirkulation har bytts. Fortlöpande sanering av klotter sker. Reparation av glasrutor i entréporten Vidargatan (försäkringsärende).

Blomurnor i entréer införskaffade

Entrémattor beställda till jan/feb -22

Ny ekonomisk förvaltare från 20220101 blir NABO.

Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	442	442	442	477
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 133	1 684	1 658	421
Elkostnad/m ² totalyta	27	19	22	23
Värmekostnad/m ² totalyta	147	135	143	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	17	19
Soliditet (%)	99	99	99	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-284	-118	-7	-774
Nettoomsättning (tkr)	1 205	1 277	1 302	1 093

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 135 m² bostäder och 248 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	5 021 396	0	0	5 021 396
Upplåtelseavgifter	33 317 226	0	0	33 317 226
Fond för yttre underhåll	567 645	256 950	-168 374	479 069
S:a bundet eget kapital	38 906 267	256 950	-168 374	38 817 691
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-9 789 871	-256 950	50 869	-9 583 790
Årets resultat	-284 423	-284 423	117 505	-117 505
S:a ansamlad förlust	-10 074 294	-541 373	168 374	-9 701 295
S:a eget kapital	28 831 973	-284 423	0	29 116 396

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-284 423
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 532 921
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-256 950</u>
summa balanserat resultat	-10 074 294

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

241 979
-9 832 315

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	1 204 769	1 277 463
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 285	0
Summa rörelseintäkter		1 214 054	1 277 463
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 008 987	-900 059
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 428	-108 210
Personalkostnader	Not 6	-77 027	-75 215
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-311 464	-311 464
Summa rörelsekostnader		-1 498 906	-1 394 949
RÖRELSERESULTAT		-284 851	-117 486
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		428	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-35
Summa finansiella poster		428	-20
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-284 423	-117 505
ÅRETS RESULTAT		-284 423	-117 505

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	26 375 709	26 687 172
Summa materiella anläggningstillgångar	26 375 709	26 687 172
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	26 377 709	26 689 172
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	29 494
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 452 442	1 422 573
Summa kortfristiga fordringar	1 452 442	1 452 067
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 240 927	1 240 927
Summa kassa och bank	1 240 927	1 240 927
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 693 369	2 692 995
SUMMA TILLGÅNGAR	29 071 078	29 382 167

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	38 338 622	38 338 622
Fond för yttre underhåll	Not 11	479 069
Summa bundet eget kapital	38 906 267	38 817 691
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-9 789 871	-9 583 790
Årets resultat	-284 423	-117 505
Summa fritt eget kapital	-10 074 294	-9 701 295
SUMMA EGET KAPITAL	28 831 973	29 116 396
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	85 090	58 881
Skatteskulder	5 988	0
Övriga skulder	9 529	8 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	197 982
Summa kortfristiga skulder	239 105	265 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 071 078	29 382 167

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. 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 belåning har bekräftats hos bank.

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	67 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	943 617	943 617
Årsavgifter - lokaler	14 304	14 304
Hyror lokaler momspliktiga	244 731	363 833
Hyror förråd	1 500	6 000
Hysesrabatt	-4 168	-50 325
Avgift andrahandsuthyrning	4 760	0
Öresutjämning	25	34
	1 204 769	1 277 463

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	9 285	0
	9 285	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	10 847	10 847
	Städning entreprenad	41 539	40 501
	Städning enligt beställning	0	362
	Hissbesiktning	1 916	1 890
	Myndighetstillsyn	1 845	2 695
	Gemensamma utrymmen	600	0
	Gård	5 750	3 642
	Serviceavtal	16 575	16 313
	Förbrukningsmateriel	1 881	7 011
		80 953	83 260
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	2 503
	Tvättstuga	1 600	1 899
	Entré/trapphus	2 828	11 499
	VVS	11 077	0
	Hiss	2 332	1 555
	Fasad	0	10 719
	Skador/klotter/skadegörelse	1 835	10 431
		19 672	38 606
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	0
	Tvättstuga	46 490	51 939
	Entré/trapphus	129 277	0
	Fasad	0	116 435
	Mark/gård/utemiljö	66 212	0
		241 979	168 374
	Taxebundna kostnader		
	El	65 287	46 131
	Värme	350 573	321 162
	Vatten	52 922	49 623
	Sophämtning/renhållning	23 863	20 301
		492 645	437 217
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 406	37 880
	Kabel-TV	21 354	19 767
	Bredband	45 511	47 878
		106 271	105 525
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	67 467	67 077
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 008 987	900 059

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	-137	3 757
	Inkassering avgift/hyra	2 306	900
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	17 180	16 364
	Föreningskostnader	6 437	1 178
	Fritids- och trivselkostnader	4 306	0
	Förvaltningsarvode	53 331	69 586
	Administration	2 911	3 470
	Konsultarvode	15 094	12 955
		101 428	108 210
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 994	60 000
	Sociala kostnader	17 033	15 215
		77 027	75 215
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	311 464	311 464
		311 464	311 464
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 022 075	33 022 075
	Utgående anskaffningsvärde	33 022 075	33 022 075
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 334 903	-6 023 439
	Årets avskrivningar enligt plan	-311 464	-311 464
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 646 366	-6 334 903
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 375 709	26 687 172
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 242 193	12 242 193
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 582 000	24 582 000
	Taxeringsvärde mark	61 068 000	61 068 000
		85 650 000	85 650 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 800 000	80 800 000
	Lokaler	4 850 000	4 850 000
		85 650 000	85 650 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	6 788	6 788
	Skattefordran	0	87 286
	Klientmedel hos SBC	335 641	1 328 499
	Avräkning förvaltare	59 646	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 367	0
		1 452 442	1 422 573
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	479 069	256 950
	Reservering enligt stadgar	256 950	256 950
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-168 374	-34 831
	Vid årets slut	567 645	479 069
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	60 000	60 003
	Sociala avgifter	18 852	18 852
	Avgifter och hyror	59 646	119 127
		138 498	197 982

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Entrémattor beställda

Fönstermålning/renovering - begäran om offerter lämnas

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Joar Jesper Sörman
Ordförande

Sixten Sven-Erik Bredbacka
Ledamot

Ritva Forss
Ledamot

Unjoo Linda Patricia Schömer
Ledamot

Anna Katarina von Krusenstierna
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021 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 uppstå 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 2021 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.

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 / 2022

Carina Toresson

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