

Årsredovisning 2018

BRF FLÖJTISTEN 29 769624-2937

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2012-02-06.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Flöjtisten 29 på adressen Långsjövägen 130 lgh 1103 i Älvsjö. Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 316 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

Styrelsens sammansättning

Michael Malmqvist	Ordförande
Monica Lundh	Styrelseledamot
Andrea Eriksson	Sekreterare
Micke Agerberg	Ledamot

Revisorer

Eva Stein	Revisor
-----------	---------

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-13.

Planerade underhåll

2018 Källare renovering, fiberinstallation.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 8 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	296	276	238	239
Resultat efter fin. poster	-10	-35	-62	-126
Soliditet, %	61	61	61	61

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	5 415	-	-	5 415
Fond, yttre underhåll	13	-	13	26
Balanserat resultat	-433	-35	-13	-481
Årets resultat	-35	35	-10	-10
Eget kapital	4 961	0	-10	4 950

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-481
Årets resultat	-10
Totalt	-491

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	13
Balanseras i ny räkning	-504
	-491

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		296	276
Rörelseintäkter		-0	0
Summa rörelseintäkter		296	276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-155	-144
Övriga externa kostnader	7	-38	-36
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-65	-66
Summa rörelsekostnader		-259	-246
Rörelseresultat		37	30
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-47	-65
Summa finansiella poster		-47	-65
Resultat efter finansiella poster		-10	-35
Årets resultat		-10	-35

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	7 510	7 573
Maskiner och inventarier	10	2	5
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 513</u>	<u>7 578</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>7 513</u>	<u>7 578</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	3
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	20	13
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>25</u>	<u>15</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		592	570
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>592</u>	<u>570</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>617</u>	<u>586</u>
Summa tillgångar		<u>8 129</u>	<u>8 164</u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 415	5 415
Fond för yttre underhåll		26	13
Summa bundet eget kapital		5 441	5 428
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-481	-433
Årets resultat		-10	-35
Summa fritt eget kapital		-491	-468
Summa eget kapital		4 950	4 961
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 046	3 089
Summa långfristiga skulder		3 046	3 089
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		33	23
Leverantörsskulder		28	24
Skatteskulder		24	23
Övriga kortfristiga skulder		-0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	48	44
Summa kortfristiga skulder		132	114
Summa eget kapital och skulder		8 129	8 164

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Likvida medel vid årets början	570	567
Resultat efter finansiella poster	-10	-35
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	65	66
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	55	31
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9	-7
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9	8
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	54	31
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-33	-28
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-33	-28
Årets kassaflöde	21	3
Likvida medel vid årets slut	592	570

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Flöjtisten 29 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, p-platser	13	10
Årsavgifter, bostäder	266	266
Övriga intäkter	17	0
Summa	296	276

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	3	0
Fastighetsskötsel	2	5
Trädgårdsarbete	4	6
Summa	9	11

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	9	40
Summa	9	40

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	61	60
Sophämtning	5	4
Vatten	9	10
Summa	75	74

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	41	0
Fastighetsförsäkringar	9	9
Fastighetsskatt	12	12
Summa	62	20

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Juridiska kostnader	1	0
Kameral förvaltning	17	17
Revisionsarvoden	13	13
Övriga förvaltningskostnader	8	7
Summa	38	36

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	47	65
Summa	47	65

Not 9, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>7 857</u>	<u>7 857</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>7 857</u>	<u>7 857</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-284	-221
Årets avskrivning	<u>-63</u>	<u>-63</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-346</u>	<u>-284</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>7 510</u></u>	<u><u>7 573</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<u>2 235</u>	<u>2 235</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	2 751	2 751
Taxeringsvärde mark	1 650	1 650
Summa	<u><u>4 401</u></u>	<u><u>4 401</u></u>

Not 10, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>13</u>	<u>13</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>13</u>	<u>13</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-9	-6
Avskrivningar	<u>-3</u>	<u>-3</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-12</u>	<u>-9</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>1</u></u>	<u><u>4</u></u>

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	7	0
Försäkringspremier	6	6
Förvaltning	4	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	3
Summa	<u><u>20</u></u>	<u><u>13</u></u>

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Stadshypotek	2020-04-30	1,45 %	985	995
Stadshypotek	2019-03-04	1,35 %	1 064	1 075
Stadshypotek	2022-09-01	1,72 %	1 030	1 042
Summa			3 079	3 112
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			33	

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	13	13
El	7	6
Förutbetalda avgifter/hyror	26	23
Utgiftsräntor	2	2
Summa	48	44

Not 14, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	3 850	3 850
Summa	3 850	3 850

Underskrifter

Ålsjö, 2019 - 05 - 21
Ort och datum

Michael Malmqvist
Michael Malmqvist
Ordförande

Monica Lundh
Monica Lundh
Styrelseledamot

Andrea Eriksson
Andrea Eriksson
Sekreterare

Micke Agerberg
Micke Agerberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 23

Eva Stein
Eva Stein
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flöjtisten 29
Org.nr 769624-2937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flöjtisten 29 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, 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

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Flöjtisten 29 för räkenskapsåret 2018 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 revisionssed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse 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.

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 grundar 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 23 maj 2109



Eva Stein
Auktoriserad revisor