

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Flustret 19

Org.nr. 769603-7667

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen i Brf Flustret 19 lämnar följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2018.

Styrelsens sammansättning

Vid föreningsstämman den 3 maj 2018 fick styrelsen följande sammansättning:

Sofia Sötterman, ordförande

Dick Sundström, ledamot

Gösta Svensson, ledamot

Pär Habicht, ledamot

Agnes Greaves, ledamot (2018-03-05--2018-09-15 närvarande)

Benjamin Roth, suppleant

Simon Ohlsson, suppleant

Viveca Sundström suppleant

Revisor

Margareta Kleberg, extern revisor.

Valberedning

Helene Vestberg (sammankallande)

Daniel Frösslund

Jesper Larsson (suppleant)

Historik

Föreningen bildades som intresseförening i juli 1999 och husen förvärvades i juni 2010. I samband med köpet gjordes en oberoende besiktning som visade ett renoveringsbehov om ca 18 miljoner kronor. En åtgärdsplan upprättades och till dagsdato har åtgärder motsvarande ca 14 miljoner kronor företagits. Bland annat har fasaderna putsats om, balkonger renoverats, säkerhetsutrustning på tak installerats, två nya hissar installerats, samtliga fönster i fastigheterna bytts ut, uppgradering av tvättstugornas maskinparker, byte av trapphusbelysning, ommålning av trapphusen, utbyte av fastigheternas elkablage och i samband härmed kompletterat med till 3-fas till lägenheterna, renovering av badrum enligt särskild plan, isolering av vindar samt löpande underhåll av pumpar och fläktar.

Kommande större renoveringar omfattar stående avloppsstammar (s.k. relining). Hela åtgärdsprogrammet beräknas vara klart år 2022.

Fastighetsskötare

MH Drift & Fastighetsservice AB

Styrelsemöten

Styrelsen har haft tolv ordinarie styrelsemöten samt ett flertal arbetsmöten.

Årets driftresultat

Om årets avskrivningar exkluderas från det redovisade resultatet blir årets driftresultat 378 726 kronor. Vinsten beror i första hand på sänkta ränte- och värmekostnader.

Reparationsfond

Medel för kommande renoveringar finns avsatta på ett särskilt placeringskonto i SEB.

Föreningens lån

Föreningen har tre lån om respektive 8 474 101 kronor, 1 000 000 kronor samt 6 000 000 kronor. Lånen är placerade hos SEB. Två av lånen omsattes under 2016 med lägre räntor på tre respektive fyra år. Under 2017 har amortering om 3 480 000 kronor gjorts, samt under 2018 amorterats 500 000 kronor. Sammantaget har föreningen därmed sänkt sina räntekostnader med ca 300 000 kronor årligen under fyra år.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg Hansa och innefattar även kollektivt bostadsrättstillägg.

Verksamhet

En förenings verksamhet bygger på att ideella krafter kommer och går och drar verksamheten framåt. Sammanfattningsvis har det fungerat bra under året, men styrelsen önskar att fler medlemmar engagerar sig i styrelsens arbete för att så småningom själva ingå i denna.

Under det gångna året har arbetet med renoveringsplanen fortsatt med huvudsaklig inriktning på stammar och badrum. Brandsäkra AB har på uppdrag av styrelsen gjort en total genomgång av föreningens brandskydd, samt tagit fram en pärm med riktlinjer för föreningens Systematiska Brandskyddsarbete (SBA). Brandsäkra AB ska dessutom göra årliga kontroller av husens rökluckor och brandskyddsmateriel. I uppdraget har också ingått utbildning av MH Drift AB i brandskyddskontroll.

Hemsida

Adress till föreningens hemsida är www.flustret19.bostadsratterna.se. Där återfinns ordningsregler, brandpolicy, diverse blanketter samt övrig och löpande information till de boende.

Stam- och badrumsrenovering

Stam- och badrumsrenoveringar fortsätter enligt plan. Under året har två badrum renoverats, sammanlagt 30 badrum.

OVK-besiktning

OVK-besiktning fortlöper enligt lagstadgade föreskrifter.

Aktiviteter

Städdag på gården har arrangerats där det var god uppslutning av medlemmarna. Dagen avslutades med korvgrillning och samkväm för de närvarande. Ett introduktionsmöte har arrangerats för nya medlemmar där de fått träffa styrelsen.

Åtgärder för att minska energikostnader

Styrelsen har löpande kontakt med Solna stads energisparrådgivare för att se över vad som kan göras för att spara energi och därmed minska föreningens kostnader för vatten, el och värme.

Andrahandsuthyrning

Fyra bostadsrätter är för närvarande uthyrda i andrahand med styrelsens medgivande. Enligt stadgeändringen 2015 har föreningen rätt att ta ut en administrativ kostnad om tio procent av gällande prisbasbelopp per år och lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi ombesörjs av Nordstaden i Stockholm AB.

Medlemskap

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som bland annat erbjuder juridisk rådgivning och andra konsultuppdrag. /

Brf Flustret 19

Org.nr. 769603-7667

Konsultuppdrag

Föreningen anlitar vid behov MH Drift fastighetsservice AB och Lars Svensson vid tidigare Råsunda Bygghantverk AB för rådgivning i tekniska frågor och som besiktningsman. Helena Nelson Bülow har anlåtats i juridiska frågor och som ordförande på årsstämman. Bolander & Son har anlåtats i försäkringsfrågor.

Medlemmar

Vid årsskiftet hade föreningen 41 bostadsrätter och två hyresrätter. Fyra bostadsrätter har sålts under året. Därmed har 13 nya medlemmar tillkommit under året. Sammanlagt består föreningen av 63 medlemmar, varav 41 är röstberättigade (det vill säga en per lägenhet).

Företagets säte är Stockholms län, Solna Kommun

Flerårsjämförelse*

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 546 219	2 475 490	2 513 217	2 566 329	2 585 325
Res. efter finansiella poster	-893 063	-873 055	-908 921	-1 252 137	-1 204 901
Balansomslutning	75 514 399	76 901 625	77 651 500	78 283 720	73 129 284
Soliditet (%)	78,73	78,47	74,30	69,98	65,18
Kassalikviditet (%)	841,41	922,69	1 320,23	1 202,40	144,68

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	56 533 865	8 701 742	1 201 088	-6 087 952
Reservering till yttre fond			189 290	-189 290
Årets resultat				-893 063
Belopp vid årets utgång	56 533 865	8 701 742	1 390 378	-7 170 305

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-6 087 952
Reservering till yttre fond	-189 290
årets resultat	-893 063
	-7 170 305

Styrelsen föreslår att
anspåkstagande av yttre fond
i ny räkning överföres

274 169
-7 444 474
-7 170 305

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>2 546 219</u> 2 546 219	<u>2 475 490</u> 2 475 490
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-774 918	-575 009
Drift	3	-768 229	-734 889
Administrationskostnader	4	-224 578	-248 423
Fastighetskatt		-168 472	-167 524
Avskrivningar	5,6	<u>-1 271 789</u> -3 207 986	<u>-1 378 203</u> -3 104 048
Rörelseresultat		-661 767	-628 558
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-231 296</u> -231 296	<u>-244 497</u> -244 497
Resultat efter finansiella poster		-893 063	-873 055
Årets resultat		<u>-893 063</u>	<u>-873 055</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Maskiner och inventarier

Not

2018-12-31

2017-12-31

5

70 465 274

71 405 316

6

130 058

155 922

70 595 332

71 561 238

Summa anläggningstillgångar

70 595 332

71 561 238

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 345

0

1

6 635

84 465

133 684

98 811

140 319

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

4 820 256

5 200 068

4 820 256

5 200 068

Summa omsättningstillgångar

4 919 067

5 340 387

SUMMA TILLGÅNGAR

75 514 399

76 901 625

Brf Flustret 19

Org.nr. 769603-7667

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Upplåtelseavgifter

Fond yttre underhåll

2018-12-31**2017-12-31**

Not

56 533 865

56 533 865

8 701 742

8 701 742

1 390 378

1 201 088

66 625 98566 436 695**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

-6 277 242

-5 214 897

-893 063

-873 055

-7 170 305-6 087 952**Summa eget kapital**

59 455 680

60 348 743

Långfristiga skulder

Fastighetslån

7

15 474 10115 974 101**Summa långfristiga skulder**

15 474 101

15 974 101

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

125 633

163 990

9 023

27 361

30 318

16 770

419 644370 660**Summa kortfristiga skulder**

584 618

578 781

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**75 514 399****76 901 625**

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. (K3)

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits. Föreningen periodiserar hyror och avgifter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Byggnaden har delats upp på komponenter stomme, balkonger, fasad, fönster och tak. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	100
Övrigt byggnad	35-50
Inventarier, verktyg och maskiner	10

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter	142 220	146 848
Hysesintäkter lokaler	987 466	962 441
Avgifter	1 316 509	1 287 958
Hyror parkering	48 060	47 520
Övrigt	51 964	30 723
	<hr/> 2 546 219	<hr/> 2 475 490

Not 3 Drift	2018	2017
El	105 455	89 989
Fjärrvärme	433 227	454 542
Vattnavgifter	64 519	59 502
Sopor	54 284	53 442
Fastighetsförsäkring	74 238	57 137
Kabel-tv	7 660	7 527
Övrigt	28 846	12 750
	<hr/> 768 229	<hr/> 734 889

NOTER

Not 4 Administrationskostnader	2018	2017
Kameralförvaltning	64 876	61 403
Revisionsarvode	20 565	17 923
Övriga kostnader	32 705	64 456
Arvode, sociala avgifter	106 432	104 641
	<u>224 578</u>	<u>248 423</u>
 Not 5 Byggnader och mark	 2018-12-31	 2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	52 964 514	51 057 473
Inköp	305 883	1 907 041
Mark	24 992 730	24 992 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 263 127	77 957 244
Ingående avskrivningar	-6 551 928	-5 199 589
Årets avskrivningar	-1 245 925	-1 352 339
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 797 853	-6 551 928
Utgående redovisat värde	70 465 274	71 405 316
 Redovisat värde byggnader	 45 472 544	 46 412 586
Redovisat värde mark	24 992 730	24 992 730
	<u>70 465 274</u>	<u>71 405 316</u>
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	63 098 000	63 098 000
varav byggnader:	32 714 000	32 714 000
 Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	 2018-12-31	 2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	258 640	258 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 640	258 640
Ingående avskrivningar	-102 718	-76 854
Årets avskrivningar	-25 864	-25 864
Utgående ackumulerade avskrivningar	-128 582	-102 718
Utgående redovisat värde	130 058	155 922
 Not 7 Fastighetslån	 2018-12-31	 2017-12-31
<i>Lån</i>	<i>Tid för utbyte</i>	
SEB 1,69%	2019-07-28	6 000 000
SEB 1,51%	2022-06-28	1 000 000
SEB 1,31%	2020-06-28	8 474 101
		<u>15 474 101</u>
		15 974 101
 Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	 2018-12-31	 2017-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	193 511	160 588
Revisor	21 000	22 000
Räntor	4 498	0
Drift	86 635	74 072
Övrigt	114 000	114 000
	<u>419 644</u>	<u>370 660</u>
 Not 9 Ställda säkerheter	 2018-12-31	 2017-12-31
Fastighetsinteckningar	25 422 000	25 422 000

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Solna den 21 februari 2019



Sofia Sötterman



Dick Sundström



Gösta Svensson



Pär Habicht



Agnes Greaves

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2019



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flustret 19
Org.nr. 769603-7667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flustret 19 för år 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 31 december 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 revisionssed 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 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Bostadsrättsföreningen Flustret 19 för år 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 3 april 2019



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor