



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flustret 25

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2009 och 2036.
- 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.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-16 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

Ylva Källstedt	Ordförande	
Christoffer Carl Johannes Hamberg	Ledamot	Avgick 2021-02-18
Mats Gunnar Karlsson	Ledamot	
Johan Anders Schjelderup	Ledamot	
Anna Evelina M Minberger	Suppleant	
Per Anders Tynelius	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christoffer Carl Johannes Hamberg och Anna Evelina M Minberger.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Andersson	Ordinarie Extern	Almby Ekonomikonsult AB
----------------	------------------	-------------------------

Valberedning

Hans Fredriksson
Marie Jeppsson

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flustret 25	2001	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och värmepump.

Byggnadsår och ytor

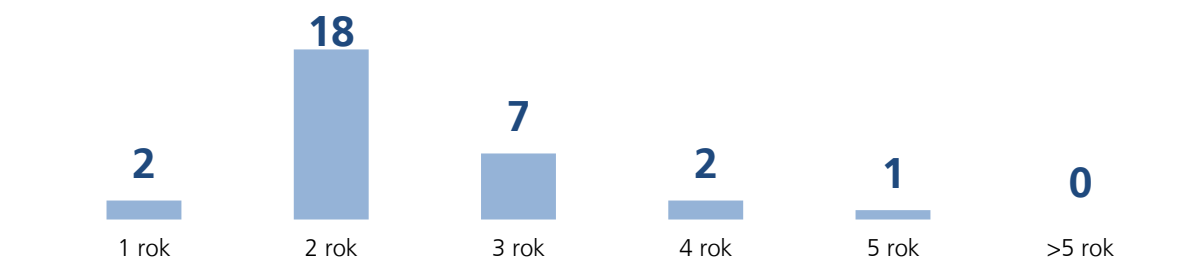
Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 042 m², varav 1 946 m² utgör lägenhetsyta och 96 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga med 3 tvättmaskiner, 1
torktumlare, 1 torkskåp, 1
kallmangel
Garage
Parkeringsplatser
Sophus
Cykelförråd

Kommentar

8 stycken
14 stycken

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Tätning med nät mot småfåglar	2020	
Förbättringar av innergården (plattor och asfaltering)	2020	
Modernisering av hissar	2019	
Tätning av genomföringar samt installation av tidig detektering i tvättstugan	2018	
Montering cykelupphängning i cykelrum	2017	
OVK-besiktning	2017	
Spolning av VA-stammar	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny tvättmaskin	2021	Om det behövs
OVK-besiktning	2023	
Byte av rökluckor	2023	
Fjärrvärmecentral	2024	
Uppfräschning tvättstuga	2024	
Spolning av VA-stammar	2024	
Renovering hyreslägenhet	2024	
Renovering garagedörrar	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV bredband	ComHem
Entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor AB
Vatten	Solna Vatten
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Trappstädning	Rentec Fastighets AB
Elleverantör	Storuman Energi AB
Elnätsleverantör	Vattenfall
Service värme ventilation	WIAB Service
Besiktning hissar	Hissbesiktningar i Sverige AB
Förvaltningstjänst	SBC, adm fastighetsförvaltning
Värmepumpar	WIAB Service
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Sophantering	SUEZ
Service hissar	Trygga Hiss
Drift laddstolpar	E.ON
Hjärtstartare	Siemens

Föreningens ekonomi

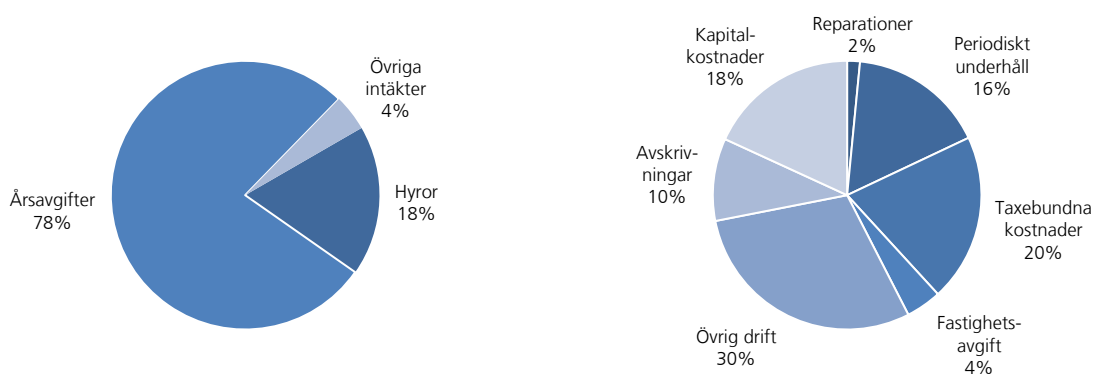
Föreningens ekonomi är god tack vare att de flesta i föreningen hjälper till med tex snöskottning, sandning, gräsklippning, häckklippning, byte av lampor, ommålning av gemensamma utrymmen och trapphus samt utför enklare reparationer. Dock kan detta dramatiskt ändras om vi helt plötsligt skulle sluta att hjälpas åt eftersom vi är en så liten förening. Föreningen tar ut maximal avgift vid årlig beviljande av andrahandsuthyrning då vi ständigt strävar efter aktiva medlemmar.

Inför installation av de 4 elbilsaddare som gjordes under slutet av 2020 tog styrelsen beslut att finansiera det med den kassa som finns då ekonomin är god och kostnaden för installationen relativt liten att utökning av lån inte kunde motiveras.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	746 518	1 038 897
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 572 178	1 566 781
Finansiella intäkter	15	16
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 160
Ökning av långfristiga skulder	0	24 660
Ökning av kortfristiga skulder	0	3 835
	1 572 193	1 596 452
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	855 122	1 666 815
Finansiella kostnader	215 634	222 015
Ökning av kortfristiga fordringar	9 430	0
Minskning av långfristiga skulder	395 508	0
Minskning av kortfristiga skulder	17 410	0
	1 493 104	1 888 830
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	825 607	746 518
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	79 089	-292 378

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver löpande underhåll under året har tre större arbeten genomförts:

1. Skadedjur: Tätning (med nät) av fastigheten när det gäller småfåglar, som mer än gärna bygger bon under takfoten på såväl hus 37 som 39. Samt avtal med Nomor för råttbekämpning. Utfallet för båda åtgärderna har hittills varit mycket bra, och det är vårt gemensamma ansvar att se till att inte locka djur till fastigheten genom att exempelvis hänga ut talgbollar, lämna mat framme eller sätta upp fågelholkar.
2. Förbättringar av innergården: För att anpassa gården utifrån hur vi använder den behövde gången mellan husen justeras då bilar har svårt att komma runt och då måste gena över kanten på gräsmattan. Därför plattsattes kanterna på gräsmattan för en rundare form. Därtill hade körsbärsträdets rötter tryckt upp några plattor varför plattorna under trädet lades om så snubbelrisken minskade, och därtill hade marken sjunkit på en punkt på gården, samt framför garage 1, vilket på båda ställena innebar att vatten samlades där och när det frös blev det glashalt. Slutligen asfalterades det om på ena sidan av soprummet för att rötter där tryckt upp asfalten vilket medförde snubbelrisk.
3. Installation av elbilsaddare: I slutet av året träffade föreningen avtal med Eon för installation av 4 st elbilsaddare längs muren på innergården. Glädjande nog har några av dessa redan tagits i bruk och det känns bra att vara en förening i framkant som också bryr sig om miljön. Styrelsen har sökt bidrag från Naturvårdsverket för dessa elbilsaddare vilket vi hoppas få utbetalt under första halvan av 2021.

Därtill har föreningen tecknat avtal med Siemens för en hjärtstartare som finns i entrén i hus 37. Utbildning är tänkt att genomföras när omständigheterna tillåter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	661	661	661	661
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 711	1 686	1 662	1 645
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 884	7 099	7 085	7 279
Elkostnad/m ² totalyta	55	72	78	67
Värmekostnad/m ² totalyta	20	18	20	18
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	16	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	106	109	125	126
Soliditet (%)	61	60	61	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	384	-440	512	475
Nettoomsättning (tkr)	1 566	1 567	1 567	1 554

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 946 m² bostäder och 96 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	20 114 055	0	0	20 114 055
Fond för yttre underhåll	194 500	194 500	-763 288	763 288
S:a bundet eget kapital	20 308 555	194 500	-763 288	20 877 343
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-36 469	-194 500	323 689	-165 658
Årets resultat	383 871	383 871	439 599	-439 599
S:a fritt eget kapital	347 402	189 371	763 288	-605 257
S:a eget kapital	20 655 957	383 871	0	20 272 086

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	383 871
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	158 031
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-194 500
summa balanserat resultat	347 402

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-195 282
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	195 282
att i ny räkning överförs	347 402

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 566 382	1 566 781
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 796	0
Summa rörelseintäkter		1 572 178	1 566 781
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-719 353	-1 541 660
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 202	-86 334
Personalkostnader	Not 6	-52 567	-38 821
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-117 566	-117 566
Summa rörelsekostnader		-972 688	-1 784 381
RÖRELSERESULTAT		599 490	-217 600
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 634	-222 015
Summa finansiella poster		-215 619	-221 999
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		383 871	-439 599
ÅRETS RESULTAT		383 871	-439 599

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	32 788 953	32 906 519
Summa materiella anläggningstillgångar	32 788 953	32 906 519
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	32 788 953	32 906 519
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	10
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	877 188	788 659
Summa kortfristiga fordringar	877 188	788 669
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	877 188	788 669
SUMMA TILLGÅNGAR	33 666 141	33 695 188

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 114 055	20 114 055
Fond för yttre underhåll	Not 10	194 500	763 288
Summa bundet eget kapital		20 308 555	20 877 343
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-36 469	-165 658
Årets resultat		383 871	-439 599
Summa fritt eget kapital		347 402	-605 257
SUMMA EGET KAPITAL		20 655 957	20 272 086
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 973 402	7 005 766
Summa långfristiga skulder		9 973 402	7 005 766
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 735 352	6 098 496
Leverantörsskulder		12 524	44 310
Skatteskulder		100 660	89 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	188 246	184 870
Summa kortfristiga skulder		3 036 782	6 417 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 666 141	33 695 188

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 219 859	1 219 859
Hyror bostäder	171 120	168 600
Hyror parkering	43 190	43 870
Hyror garage	69 496	69 496
Bredbandsintäkter	59 160	59 160
Avgift andrahandsuthyrning	3 548	5 787
Öresutjämning	9	9
	1 566 382	1 566 781

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	5 796	0
	5 796	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	3 200
	Städning entreprenad	31 579	30 732
	Mattvätt/Hyrmattor	8 403	7 816
	Hissbesiktning	0	6 163
	Myndighetstillsyn	3 185	18 400
	Gård	928	1 455
	Serviceavtal	16 642	11 442
	Förbrukningsmateriel	7 224	985
	Brandskydd	0	3 000
		67 960	83 192
	Reparationer		
	Källare	0	16 875
	Entré/trapphus	1 396	1 381
	VVS	0	5 796
	Ventilation	0	4 686
	Elinstallationer	0	4 183
	Hiss	3 213	0
	Skador/klotter/skadegörelse	13 425	0
		18 034	32 921
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	0	960 148
	Tak	53 919	0
	Mark/gård/utemiljö	141 363	0
		195 282	960 148
	Taxebundna kostnader		
	El	112 788	146 628
	Värme	39 924	35 868
	Vatten	36 915	34 940
	Sophämtning/renhållning	50 325	49 981
		239 952	267 417
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 382	37 938
	Kabel-TV	112 633	110 494
		147 015	148 432
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	51 110	49 550
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	719 353	1 541 660
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 406	1 181
	Tele- och datakommunikation	3 433	3 751
	Inkassering avgift/hyra	0	3 925
	Revisionsarvode extern revisor	7 250	6 500
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	4 500	5 855
	Fritids- och trivselkostnader	149	1 062
	Förvaltningsarvode	57 244	56 384
	Administration	2 832	2 420
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	4 850
		83 202	86 334

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	30 000
	Sociala kostnader	12 567	8 821
		52 567	38 821
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	117 566	117 566
		117 566	117 566
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden Vid årets början	34 798 325	34 798 325
	Utgående anskaffningsvärde	34 798 325	34 798 325
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början	-1 891 806	-1 774 240
	Årets avskrivningar enligt plan	-117 566	-117 566
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 009 372	-1 891 806
	Planenligt restvärde vid årets slut I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 788 953 11 285 097	32 906 519 11 285 097
	Taxeringsvärde Taxeringsvärde byggnad	34 410 000	34 410 000
	Taxeringsvärde mark	30 414 000	30 414 000
		64 824 000	64 824 000
	Uppdelning av taxeringsvärde Bostäder	64 000 000	64 000 000
	Lokaler	824 000	824 000
		64 824 000	64 824 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	51 581	42 141
	Klientmedel hos SBC	825 607	746 518
		877 188	788 659

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	763 288	568 788
	Reservering enligt stadgar	194 500	194 500
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-763 288	0
	Vid årets slut	194 500	763 288

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,550 %	454 152	479 160	2024-01-30
	Handelsbanken	1,350 %	3 016 750	3 052 500	2025-06-01
	Handelsbanken	1,050 %	1 597 496	1 629 996	2024-10-30
	Handelsbanken	2,540 %	3 251 520	3 306 770	2023-10-30
	Handelsbanken	1,350 %	998 992	1 011 992	2025-06-01
	Handelsbanken	1,080 %	815 000	835 000	2022-07-30
	Handelsbanken	1,050 %	872 000	1 048 000	2021-04-30
	Handelsbanken	1,050 %	1 608 844	1 632 844	2021-04-30
	Handelsbanken	1,700 %	94 000	108 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		12 708 754	13 104 262	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 735 352	-6 098 496	
			9 973 402	7 005 766	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 794 214 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	39 000	29 000
	Sociala avgifter	12 891	9 112
	Ränta	5 452	20 417
	Avgifter och hyror	130 903	126 341
		188 246	184 870

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Under 2021 kommer styrelsen försöka få bukt med problemet med fiskmåsar på taket på hus 39.
	- När det gäller kommande underhåll är det, som alltid, en fråga om behovet. Finnes inte behov för uppdatering enligt underhållsplan, skjuts posten framåt i tiden. Det kommer att behöva göras ett större arbete gällande fjärrvärmecentralen inom en överskådlig tid, i dagsläget ligger det i underhållsplanen för år 2025 men det kan inträffa tidigare eller senare.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 18 / 2 2021



Ylva Källstedt
Ordförande

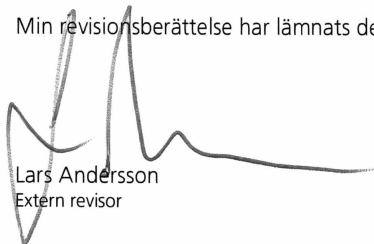


Johan Anders Schjelderup
Ledamot



Mats Gunnar Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 3 2021



Lars Andersson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flustret 25, org.nr 769606-8027

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flustret 25 för år 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2020 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

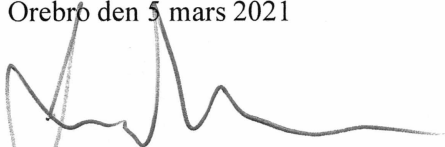
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Örebro den 5 mars 2021



Lars Andersson
Revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se