



Årsredovisning
för
Brf Flundran nr 12

718000-1179

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

60

SBT

Thi

Förbjudna kopieringar

AS

NOA

Styrelsen för Brf Flundran nr 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 7 september 2019. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019. På stämman deltog 17 medlemmar varav 2 via fullmakt och 17 röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Gladys Silva Mory	ordförande
Torbjörn Lifvergren	sekreterare
Helena Andersson Tsiamanis	ledamot
Nori Poyani	ledamot
Ibrahim Ibrahim	ledamot
Ngoc Anh Nguyen	suppleant
Gustav Sundkvist Olsson	suppleant

Samtliga ledamöter är valda på ett år, d.v.s. till nästa föreningsstämma.

Firmatecknare i styrelsen har varit Torbjörn Lifvergren och Gladys Silva två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under året varit Stefan Bergqvist med Fredrik Fagerström som suppleant.

Valberedning

Valberedning har under året varit Marina Silva.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Flundran 12 i Eskilstuna kommun med adress Drakensköldsgatan 3 och Nyforsgatan 12. Husen färdigställdes år 1956 och innehåller 20 bostäder om 1 254 kvm samt 3 butikslokaler om 266 kvm. Dessutom finns 5 garage och 7 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

- 2 st. 1 rum och kokvrå
- 3 st. 1 rum och kokskåp
- 2 st. 1 rum och kök
- 1 st. 2 rum och kök
- 9 st. 3 rum och kök
- 2 st. 4 rum och kök
- 1 st. 5 rum och kök

Under senare år har följande yttre underhåll respektive investeringar genomförts:

Stambyte	1991	Byte radiatorer	2007
Renovering kök	1992	Lägenhetsdörrar	2008
Renovering badrum	1992	Postfack	2008
Takbyte	1997	Byte nyckelsystem	2008
Fasadmålning	1998	Tätning, asfaltering av portal	2011
Renovering tvättstugor	2000	Armatyrbyte	2012
Bredbandsinstallation	2002	Belysning	2012
Balkongrenovering	2003	Rullport	2013
Byte entrédörrar	2004	Rörelsedetektorer parkering	2013
Asfaltering av p-platser	2005	Renovering källare och tvättstuga	2014
Installation stadsnät	2006	Flytt av tvättstuga, målning	2015
Elstolpar	2006	Ny tvättmaskin	2016

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

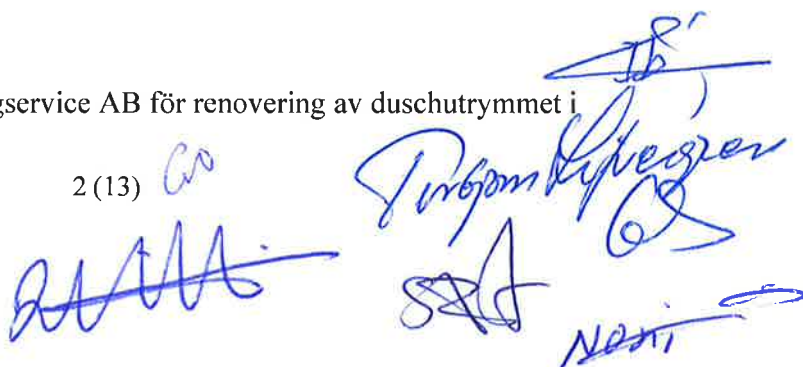
Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Nori Poyani	Städ och lokalvårdare
Ragnsells	Renhållning
Eskilstuna Kommun	El, fjärrvärme, vatten & avlopp, renhållning
Com Hem	Bredband, tv och telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft kostnader på ca 74 tkr utöver det normala eftersom styrelsen har anlitat juridisk hjälp för att vidta åtgärder p.g.a. obetalda lokalhyror, olovliga andrahandsupplåtelse samt upprättande av nya stadgar. Energideklarationen uppdaterades av Anticimex under 2019 enligt lagkrav.

Underhåll

Under året har styrelsen anlitat TS Byggservice AB för renovering av duschutrymmet i relaxavdelningen.



Större planerade underhållsåtgärder är fönsterbyte och dränering av utsidan av fastigheten. Styrelsen kommer under 2020 även låta genomföra OVK-besiktning. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Förändring av yttre underhållsfonden under året:

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	277 732
Förändring enligt stämmobeslut för 2018 års bokslut	68 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-78 000
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	<u>68 000</u>
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2019-12-31	335 732

Övrig föreningsinformation

Föreningen har en gemensam relaxavdelning och ett övernattningsrum som går att hyra.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar med 20 röster.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse. Styrelsen har inte tagit ut någon avgift för andrahandsupplåtelse under 2019.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	721	721	721	721	721
Årets resultat, tkr	-3	233	212	162	94
Balansomslutning, tkr	2 624	2 630	2 687	3 213	3 073
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	575	575	575	575	575
Driftskostnad, kr/kvm	280	263	262	292	289
Ränta, kr/kvm	15	17	27	31	48
Lån, kr/kvm	755	764	1 054	1 543	1 557
Fond för yttre underhåll, tkr	336	278	214	199	201
Soliditet (%)	40	40	30	19	14

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna samt hyrorna för bilplatser och garage höjdes med 1 % den 1/1 2015.

Årsavgifterna för år 2019 uppgick till i genomsnitt 575 kr/kvm lägenhetsyta. Hyrorna för affärslokalerna höjs enligt avtal.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna, garage- och p-platshyrorna med 2 % den 1/1 2020. Årsavgifterna för år 2020 uppgår till i genomsnitt 587 kr/kvm lägenhetsyta.

3 (13)

Liia

Jörgen Sjögren
non

Förväntad framtida utveckling

I budgeten har styrelsen tagit hänsyn till att finansiera fönsterbytet och dräneringen av utsidan av fastigheten med ett nytt lån och med egna medel. Ett nytt lån innebär ökade räntekostnader framöver. Föreningen har ett lån som kommer att omsättas 2020-01-30.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	144 600	277 732	385 877	232 634	1 040 843
Resultatdisposition enligt föreningsstämman		68 000	164 634	-232 634	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		68 000	-68 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-78 000	78 000		0
Årets resultat				-3 184	-3 184
Belopp vid årets utgång	144 600	335 732	560 511	-3 184	1 037 659

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	560 510
Årets förlust	<u>-3 184</u>
	557 326

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>557 326</u>
	557 326

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



 The bottom of the page contains several handwritten signatures in blue ink. One signature is clearly legible as 'Jonas...'. There are also some initials and a date '2019-12-12' written at the bottom right.

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	876 280	879 139
Övriga rörelseintäkter	3	2 600	3 267
Summa rörelseintäkter		878 880	882 406
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-469 058	-440 606
Övriga externa kostnader	5	-134 100	-38 176
Underhåll enligt plan	6	-78 000	0
Personalkostnader och arvoden	7	-130 013	-97 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-46 100	-46 100
Summa rörelsekostnader		-857 272	-622 508
Rörelseresultat		21 608	259 898
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		690	1 611
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 481	-28 875
Summa finansiella poster		-24 792	-27 264
Resultat efter finansiella poster		-3 184	232 634
Årets resultat		-3 184	232 634












Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	1 890 764	1 936 865
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 890 764	1 936 865
Summa anläggningstillgångar		1 890 764	1 936 865
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 332	7 690
Övriga fordringar		177	807
Avräkningskonto HSB Södermanland		668 467	667 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	25 219	17 138
Summa kortfristiga fordringar		733 195	692 802
Summa omsättningstillgångar		733 195	692 802
SUMMA TILLGÅNGAR		2 623 959	2 629 667





Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		144 600	144 600
Fond för yttre underhåll		335 732	277 732
Summa bundet eget kapital		480 332	422 332
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		560 510	385 876
Årets resultat		-3 184	232 634
Summa fritt eget kapital		557 326	618 510
Summa eget kapital		1 037 658	1 040 842
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	1 266 424
Summa långfristiga skulder		0	1 266 424
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	1 266 424	13 728
Leverantörsskulder		34 104	0
Aktuella skatteskulder		997	367
Övriga skulder	14	129 933	120 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	154 843	187 419
Summa kortfristiga skulder		1 586 301	322 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 623 959	2 629 667



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 57 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,3 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 367 714 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	721 104	721 104
Hyror	177 701	176 028
Hyresbortfall	-4 100	-1 968
Övriga intäkter	2 539	4 531
Avsättning inre fond	-20 964	-20 556
Summa nettoomsättning	876 280	879 139

Not 3 Övriga rörelseintäkter


	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	2 600	3 267
Summa övriga rörelseintäkter	2 600	3 267


Not 4 Driftskostnader

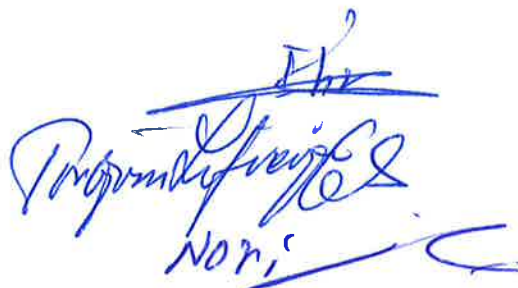
	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial m.m.	1 666	1 456
Löpande underhåll	45 622	20 893
Elavgifter	24 483	19 803
Uppvärmningsavgifter	205 592	224 247
Vatten och avlopp	61 198	46 016
Sophämtning	44 400	41 797
Övrig renhållning	0	661
Försäkringar	20 610	18 590
Kabel-TV/bredband	25 234	26 382
Fastighetsskötsel	3 090	3 053
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 340	35 710
Övriga kostnader	824	1 998
Summa driftskostnader	469 059	440 606

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	35 517	32 818
Övriga förvaltningskostnader	2 400	180
Konsultarvoden	35 000	0
Överlåtelseavgift	1 163	2 276
Pantförskrivningsavgift	1 375	2 254
Kreditupplysning	0	405
Kontorsmaterial och trycksaker	604	243
Inkassokostnader	58 041	0
Summa övriga externa kostnader	134 100	38 176







Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	78 000	0
Summa underhåll enligt plan	78 000	0

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner, övriga ersättningar	46 620	45 103
Arvode styrelse	30 000	26 900
Arvode vicevärd	18 500	0
Arvode föreningsvald revisor	2 300	2 000
Övriga arvoden	500	0
Kostnadsersättningar	0	278
Sociala avgifter	28 293	23 346
Övriga personalkostnader	3 800	0
Summa personalkostnader och arvoden	130 013	97 627

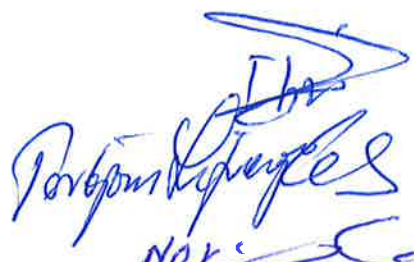
Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1956.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	3 551 045	3 551 045
Ingående anskaffningsvärde mark	283 261	283 261
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 834 306	3 834 306
Ingående avskrivningar	-1 897 441	-1 851 341
Årets avskrivningar	-46 100	-46 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 943 541	-1 897 441
Utgående redovisat värde	1 890 765	1 936 865
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 600 000	6 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	530 000	610 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 219 000	3 452 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	350 000	287 000
Totalt taxeringsvärde	12 699 000	10 749 000

Fastighetsbeteckning: Flundran 12





Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 918	110 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 918	110 918
Ingående avskrivningar enligt plan	-110 918	-110 918
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 918	-110 918
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 219	17 138
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 219	17 138

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	2,00	2020-01-30	1 266 424	1 280 152
			1 266 424	1 280 152
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 226 424	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-40 000	-13 728
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	1 266 424

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-160 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	1 066 424

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	3 325 300	3 325 300
Summa ställda säkerheter	3 325 300	3 325 300

SBT

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
NOB

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 266 424	13 728
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 266 424	13 728

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	1 110	0
Lagstadgade sociala avgifter	1 162	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	127 661	120 887
Summa övriga kortfristiga skulder	129 933	120 887

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	120 887	124 900
Uttag under året	-14 190	-24 569
Avsättning	20 964	20 556
Utgående värde	127 661	120 887

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden och löner	43 540	41 500
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	11 206	11 834
Upplupna räntekostnader	4 221	4 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 954	70 627
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	47 631	59 191
Avtalsplacerade betalningar	291	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154 843	187 419




 SSF
 CO
 IAK

Eskilstuna den 7 / 5 2020



Helena Andersson Tsiamanis



Ibrahim Ibrahim



Torbjörn Lifvergren



Gladys Silva Mory



Nori Poyani



Min revisionsberättelse har lämnats den

10 / 5 2020



Stefan Bergqvist
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Flundran nr 12, organisationsnummer 718000-1179

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Flundran nr 12 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eskilstuna den 10 / 5 2020



Stefan Bergqvist
Av föreningen vald revisor