



HSB - där möjligheterna bor

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Flundran nr 12

718000-1179

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31



A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right quadrant of the page.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flundran nr 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 3 juni 2020. På stämman deltog 7 närvarande medlemmar på plats, 1 via fullmakt och 5 medlemmar via poströst. Totalt deltog 13 medlemmar på föreningsstämman.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Gladys Silva Mory	ordförande	vald t.o.m 2022
Helena Andersson	sekreterare	vald t.o.m 2021
Torbjörn Lifvergren	ledamot	vald t.o.m 2021
Ngoc Anh Nguyen	suppleant	vald t.o.m 2021
Afije Hasi	suppleant	vald t.o.m 2021

Firmatecknare i styrelsen har varit Helena Andersson 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 Fredrik Fagerström och 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 nyckelsystem	2008
Renovering kök	1992	Tätning, asfaltering av portal	2011
Renovering badrum	1992	Armatyrbyte	2012
Takbyte	1997	Belysning	2012
Fasadmålning	1998	Rullport	2013
Renovering tvättstugor	2000	Rörelsedetektorer parkering	2013
Bredbandsinstallation	2002	Renovering källare och tvättstuga	2014
Balkongrenovering	2003	Flytt av tvättstuga, målning	2015
Byte entrédörrar	2004	Ny tvättmaskin	2016
Asfaltering av p-platser	2005	Dränering innegården	2020
Installation stadsnät	2006	Byte av elcentral & elinstallation	
Elstolpar	2006	i lokal B	2020
Byte radiatorer	2007	Belysning i portalen	2020
Lägenhetsdörrar	2008	Belysning i källarlokal 605	2020
Postfack	2008		

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 andrahandsupplåtelser samt upprättande av nya stadgar. Energideklarationen uppdaterades av Anticimex under 2019 enligt lagkrav.

Vi har utrustat vårt gym i relaxavdelning under 2020.

Underhåll

Under året har styrelsen anlitat TS Byggservice AB för renovering av duschutrymmet i relaxavdelningen. I lokal B har TS Byggservice AB spacklat, målat hela lokalen samt återställt toaletten. Större planerade underhållsåtgärder är fönsterbyte och dränering av utsidan av fastigheten.

Underhållsplanen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

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 tagit ut avgift för andrahandsupplåtelse under 2020.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	733	721	721	721	721
Årets resultat, tkr	57	-3	233	212	162
Balansomslutning, tkr	2 667	2 624	2 630	2 687	3 213
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	585	575	575	575	575
Driftskostnad, kr/kvm	276	280	263	262	292
Ränta, kr/kvm	12	15	17	27	31
Lån, kr/kvm	735	755	764	1 054	1 543
Fond för yttre underhåll, tkr	404	336	278	214	199
Soliditet (%)	41	40	40	30	19

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, garage- och p-platshyrorna höjdes med 2 % fr.o.m. 2020-01-01. Årsavgifterna för år 2020 uppgår till i genomsnitt 585 kr/kvm lägenhetsyta. Hyrorna för affärslokalerna höjs enligt avtal.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna samt hyrorna för p-platser, garage och förråd med 3 % fr.o.m. 2021-01-01. Årsavgifterna för år 2021 uppgår till i genomsnitt 604 kr/kvm lägenhetsyta.

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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	144 600	335 732	560 511	-3 184	1 037 659
Ökning av insatskapital			-3 184	3 184	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		68 000	-68 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Årets resultat				57 436	57 436
Belopp vid årets utgång	144 600	403 732	489 327	57 436	1 095 095

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	489 326
Årets resultat	<u>57 436</u>
	546 762

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>546 762</u>
	546 762

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	866 557	876 280
Övriga rörelseintäkter	3	77 540	2 600
Summa rörelseintäkter		944 097	878 880
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-462 748	-469 058
Övriga externa kostnader	5	-166 613	-134 100
Underhåll enligt plan	6	0	-78 000
Personalkostnader och arvoden	7	-168 089	-130 013
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-69 489	-46 100
Summa rörelsekostnader		-866 939	-857 272
Rörelseresultat		77 159	21 608
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		258	690
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 980	-25 481
Summa finansiella poster		-19 722	-24 792
Resultat efter finansiella poster		57 436	-3 184
Årets resultat		57 436	-3 184

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	2 073 665	1 890 764
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 073 665	1 890 764
Summa anläggningstillgångar		2 073 665	1 890 764
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		52 425	39 332
Övriga fordringar		175	177
Avräkningskonto HSB Södermanland		515 769	668 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	24 585	25 219
Summa kortfristiga fordringar		592 954	733 195
Summa omsättningstillgångar		592 954	733 195
SUMMA TILLGÅNGAR		2 666 619	2 623 959

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		144 600	144 600
Fond för yttre underhåll		403 732	335 732
Summa bundet eget kapital		548 332	480 332

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		489 326	560 510
Årets resultat		57 436	-3 184
Summa fritt eget kapital		546 762	557 326

Summa eget kapital		1 095 094	1 037 658
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 192 992	0
Summa långfristiga skulder		1 192 992	0

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	40 000	1 266 424
Leverantörsskulder		28 008	34 104
Aktuella skatteskulder		2 037	997
Övriga skulder	14	141 769	129 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	166 719	154 843
Summa kortfristiga skulder		378 533	1 586 301

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 666 619	2 623 959
---------------------------------------	--	------------------	------------------

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 56 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

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	733 053	721 104
Avgiftsbortfall	-1 726	0
Hyor	189 981	177 701
Hyresbortfall	-43 872	-4 100
Övriga intäkter	10 505	2 539
Avsättning inre fond	-21 384	-20 964
Summa nettoomsättning	866 557	876 280

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	77 540	2 600
Summa övriga rörelseintäkter	77 540	2 600

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial m.m.	1 200	1 666
Löpande underhåll	47 494	45 622
Elavgifter	24 782	24 483
Uppvärmningsavgifter	177 161	205 592
Vatten och avlopp	56 928	61 198
Sophämtning	46 300	44 400
Försäkringar	20 963	20 610
Kabel-TV/bredband	25 852	25 234
Fastighetsskötsel	16 752	3 090
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 380	36 340
Övriga kostnader	7 935	824
Summa driftskostnader	462 747	469 059

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Konstaterade förluster	73 712	0
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	34 828	35 517
Övriga förvaltningskostnader	700	2 400
Konsultarvoden	42 331	35 000
Möteskostnader	184	0
Fritidsverksamhet	1 647	0
Överlåtelseavgift	4 709	1 163
Pantförskrivningsavgift	1 892	1 375
Kreditupplysning	540	0
Kontorsmaterial och trycksaker	1 955	604
Inkassokostnader	4 115	58 041
Summa övriga externa kostnader	166 613	134 100

Not 6 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	0	78 000
Summa underhåll enligt plan	0	78 000

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner, övriga ersättningar	32 040	46 620
Arvode styrelse	24 670	30 000
Arvode vicevärd	70 800	18 500
Arvode föreningsvald revisor	500	2 300
Övriga arvoden	500	500
Sociala avgifter	39 579	28 293
Övriga personalkostnader	0	3 800
Summa personalkostnader och arvoden	168 089	130 013

Not 8 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	3 551 045	3 551 045
Ingående anskaffningsvärde mark	283 261	283 261
Årets investeringar markanläggningar; dagvattenledning	115 594	0
Årets investeringar byggnader; ny toalett & elinstallationer	136 796	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 086 696	3 834 306
Ingående avskrivningar	-1 943 541	-1 897 441
Årets avskrivningar	-69 489	-46 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 013 030	-1 943 541
Utgående redovisat värde	2 073 666	1 890 765
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	530 000	530 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 219 000	4 219 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	350 000	350 000
Totalt taxeringsvärde	12 699 000	12 699 000

Fastighetsbeteckning: Flundran 12

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 918	110 918
Utrangeringar	-85 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 168	110 918
Ingående avskrivningar enligt plan	-110 918	-110 918
Utrangeringar	85 750	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 168	-110 918
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 585	25 219
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 585	25 219

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv.datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,56	2025-01-30	1 232 992	1 266 424
			1 232 992	1 266 424
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	- 1 226 424
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-40 000	- 40 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 192 992	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga 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	1 032 992

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	3 325 300	3 325 300
Summa ställda säkerheter	3 325 300	3 325 300

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	40 000	1 266 424
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	40 000	1 266 424

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	9 501	1 110
Lagstadgade sociala avgifter	9 308	1 162
Övriga kortfristiga skulder	350	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	122 610	127 661
Summa övriga skulder	141 769	129 933

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	127 661	120 887
Uttag under året	-26 435	-14 190
Avsättning	21 384	20 964
Utgående värde	122 610	127 661

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden och löner	0	43 540
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	11 206
Upplupna räntekostnader	3 206	4 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 171	47 954
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	67 342	47 631
Avtalsplacerade betalningar	0	291
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	166 719	154 843

Eskilstuna 2021 - 04 - 20



Helena Andersson Tsiamanis



Torbjörn Lifvergren



Gladys Silva Mory



Nguyen Ngoc Anh



Hasi, Apjet

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 20



Stefan Bergqvist
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Flundran nr 12 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2021-12-31. 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 revisions sed 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 redovisnings sed 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 2021 - 04 - 20



Stefan Bergqvist
Av föreningen vald revisor