



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Formblomman



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 – skräddarsydd 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 Formblomman

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 2018 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-07-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-07-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-14 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

Mats Artur Jarmer	Ordförande
Britt Gunilla Enebro Lindberg	Ledamot
Per Johan Birger Hydbring	Ledamot
Ronnie Tord Sjödin	Ledamot

Lena Ghada Hadad	Suppleant
Lars Göran Nordenstam	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG AB
---------------	------------------	---------

Valberedning

Christina Bark
Magnus Blümer

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FORMEN 6	1982	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

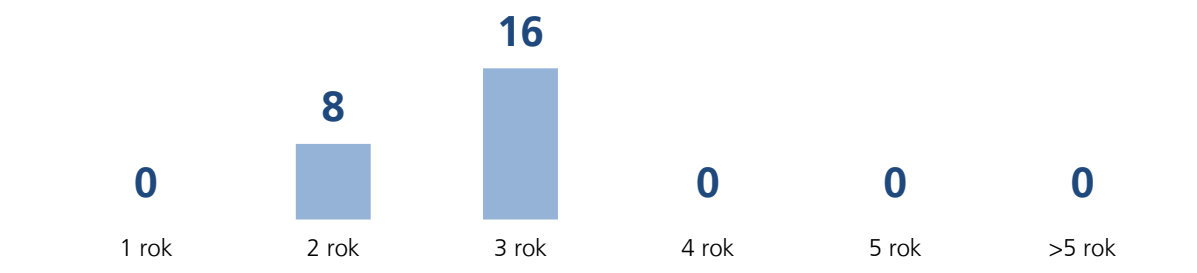
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 315 m², varav 2 106 m² utgör lägenhetsyta och 209 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	145 m ²	tillsvidare
Kontor	60 m ²	tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Styrelselokal
Övrigt	Tvättstuga Cykelkällare Barnvagnsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2020-11.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Elektriska portöppnare vid entrédörrarna	2020	Avser båda portarna mot Andersvägen och Hagavägen.
Byte av cirkulationspump i undercentral	2020	Avser både uppvärmning och tappvatten.
Byte av tätningslister i samtliga lägenheters fönster	2020	Arbetena utförda i egen regi
Totalrenovering av hissar	2019	Inkl byte av hydraulcylindrar. Arbetena utförda av Amsler Hiss AB.
Funktionsmålning av fönster i trapphus	2019	Komplettering av ej avslutade arbeten 2017
Ny antennförstärkare	2019	Byte utfördes pga åldersskäl samt i förberedande syfte inför avveckling av det analoga nätet
Radiatorkontroll, justering undercentral	2019	Samtliga element kontrollerade i nov/dec
Rep/byte av avloppsrör i källare	2018	Horisontella avloppsrör i källare
Uppdatering av belysningsstyrning	2018	Nytt astrour, timers, jordfelsbrytare trapphus, elluttag gård
Åtgärder relaterade till OVK. Spaltventiler i varje lgh mm	2017	OVK nu godkänt.
Byte av låssystem	2017	Iloq-system
Fönstermålning	2017	Andersv mot gata, Hagav mot gård., ej avslutat
Renovering av fasadens nedre del mot gatan	2016	
Nya avlopp från stuprör på gården	2016	
OVK-besiktning	2016	Ej godkänt, åtgärdas 2017
Nya rör i källare/lagerloken, Delar av horisontella rör direkt till höger när man kommer in i lagerlokalen	2016	akut pga frätskador på rör
Snörasskydd på taket mot gatan	2016	
Målning och rep av yttertak	2015	
Helrenovering av hyreslokal	2015	
Fönstermålning	2015	Mot Hagavägen
Omdragning av el i källare	2015	
Byte av stuprör	2015	Akut pga frostsprängning
Rensning av sandfilter fr gård	2014 - 2016	Kontrolleras vart annat år
Byte av golv i uthyrningslokalen	2014	
Kontroll av eldstäder och skorstenstock	2013	Videofilmad, bes vart 8:e år
Byte av styrdon för belysning vind	2013	
Målning av källare	2013	
Fönstermålning	2013	Andersvägen mot gård
Ny tvättmaskin	2012	Ny maskin via inbytesprogram
Ny tvättmaskin	2011	Rekonstr maskin
Målning av sockel H-väg	2011	
Nytt avlopp från gårdsbrunn	2010	Omdraget avlopp genom källare
Ändrad sophantering	2009	Utökad sopsortering
Stamrensning	2008	Löpande underhåll vid behov
Ventilationsrensning	2008	
Renovering hissar	2007	
Installation borstlister	2007	Villkor för godkänd OVK
Totalrenovering av trapphus	2006	Målning samtliga väggar o tak
Installation av WC i tvättstugan	2005	
Renovering av gården	2005	
Byte av värmecentral	2005	
Nya plattor på gård	2005	
Målning av stuprör	2005	
Målning av fasad, nederdel	2005	
Nya tvättmaskiner + torkskåp	2002	

Uppförande av balkonger	2002	Endast vissa lgh (egen finansiering)
Nya portar	2002	
Fönsterrenovering	2000 - 2003	Fönster mot Hagavägen, bättringsmålade 2006 och 2010
Elstambyte	1982	
Rörstambyte	1982	
Nyinstallation hiss	1982	
Omläggning av tak	1982	Målning av tak 2002
Omputsning av fasad	1982	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Boendeundersökningen som syftar till att ge styrelsen underlag för förbättringar och budgetering genomfördes för 16:e gången. Totalbetyget var även i år 4,8 av 5,0. Lägst betyg med 4,4 fick sopsorteringen. 15 av 24 lägenheter hade besvarat enkäten.

Föreningens ekonomi

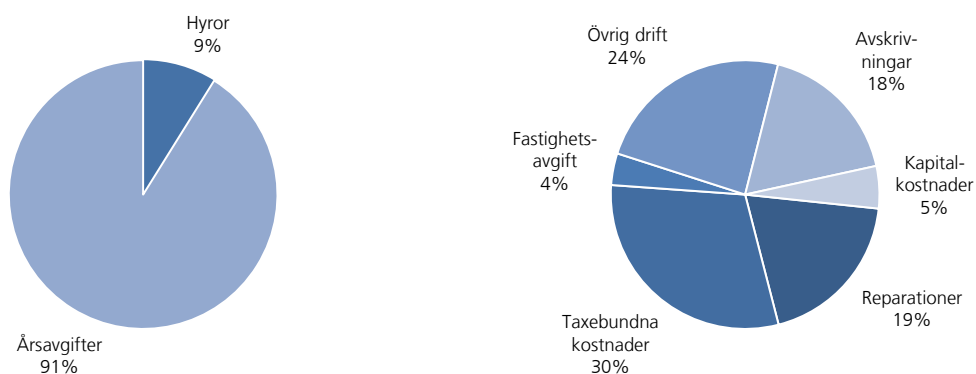
Under hösten flyttades delar av föreningens räntelösa klientmedelskonto hos SBC till ett räntebärande konto i Marginalen bank. Sedvanlig insättningsgaranti gäller.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2050.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	888 916	485 465
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 233 852	1 234 736
Finansiella intäkter	0	24
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 391
Balkongfond	3 840	3 840
Ökning av långfristiga skulder	0	1 016 296
Ökning av kortfristiga skulder	0	47 140
	1 237 692	2 306 426
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	844 364	1 848 427
Finansiella kostnader	55 178	54 549
Ökning av kortfristiga fordringar	40 448	0
Minskning av långfristiga skulder	111 204	0
Minskning av kortfristiga skulder	11 023	0
	1 062 217	1 902 976
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 064 391	888 916
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	175 475	403 451

*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

Samtliga fönster har fått nya tätningslister i silikon vilket bedöms ge bättre boendekomfort, mindre kallras och bättre ekonomi.

Stamspolning genomfördes under hösten liksom sotning av kakelugnarna.

Båda ytterdörrarna försågs med elektriska portöppnare vilket har blivit mycket uppskattat.

Den pågående COVID-19/SARS-CoV-2 pandemin har påverkat även Brf Formblomman. Därför genomfördes vår- och höststädningen på individuell basis och årsmötet hölls istället utomhus. Den traditionella kräftskivan liksom styrelsens budgetkonferens ställdes in.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	534	534	486	456
Hyror/m ² hyresrättsyta	478	478	478	412
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 111	2 163	1 681	1 708
Elkostnad/m ² totalyta	14	17	17	15
Värmekostnad/m ² totalyta	101	111	111	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	11	11	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	24	23	24
Soliditet (%)	26	24	38	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	141	-861	-31	-187
Nettoomsättning (tkr)	1 234	1 235	1 136	1 057

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 106 m² bostäder och 209 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	1 780 000	0	0	1 780 000
Upplåtelseavgifter	75 000	0	0	75 000
Fond för yttre underhåll	173 220	173 220	-564 130	564 130
Balkongfond	68 405	3 840	0	64 565
S:a bundet eget kapital	2 096 625	177 060	-564 130	2 483 695
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-588 392	-173 220	-297 136	-118 035
Årets resultat	141 260	141 260	861 266	-861 266
S:a ansamlad förlust	-447 132	-31 960	564 130	-979 302
S:a eget kapital	1 649 493	145 100	0	1 504 393

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	141 260
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-415 172
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-173 220
summa balanserat resultat	-447 132

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-447 132
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 233 852	1 234 736
Summa rörelseintäkter		1 233 852	1 234 736

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-740 606	-1 719 628
Övriga externa kostnader	Not 4	-103 758	-128 799
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-193 050	-193 050
Summa rörelsekostnader		-1 037 414	-2 041 477

RÖRELSERESULTAT

196 438 **-806 741**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 178	-54 549
Summa finansiella poster		-55 178	-54 525

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

141 260 **-861 266**

ÅRETS RESULTAT

141 260 **-861 266**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	5 263 900	5 454 712
Maskiner	Not 8	4 291	6 530
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 268 191	5 461 241
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 270 991	5 464 041
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	642 947	927 024
Summa kortfristiga fordringar		642 947	927 024
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		500 000	0
Summa kassa och bank		500 000	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 142 947	927 024
SUMMA TILLGÅNGAR		6 413 938	6 391 065

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 855 000	1 855 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	173 220	564 130
Balkongfond		68 405	64 565
Summa bundet eget kapital		2 096 625	2 483 695
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-588 392	-118 035
Årets resultat		141 260	-861 266
Summa fritt eget kapital		-447 132	-979 302
SUMMA EGET KAPITAL		1 649 493	1 504 393
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 867 688	1 017 500
Summa långfristiga skulder		2 867 688	1 017 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 577 304	3 538 696
Leverantörsskulder		36 777	89 008
Skatteskulder		120 132	78 436
Övriga skulder		39 900	39 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	122 644	123 132
Summa kortfristiga skulder		1 896 757	3 869 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 413 938	6 391 065

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsrenovering	15 år	15 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Maskiner	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 124 412	1 124 412
Hyror lokaler	99 900	99 900
Hyror förråd	9 540	9 960
Överlåtelse/pantsättning	0	465
Öresutjämning	0	-2
	1 233 852	1 234 736

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	20 326	20 054
	Sotning	15 583	0
	Hissbesiktning	4 990	10 271
	Gård	3 775	4 675
	Serviceavtal	0	3 850
	Förbrukningsmateriel	2 451	10 503
	Teleport/hissanläggning	0	2 025
	Fordon	0	49
		47 125	51 427
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	20 578	0
	Tvättstuga	0	572
	Lås	0	4 056
	VVS	46 070	60 787
	Värmeanläggning/undercentral	30 370	34 923
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	64 388	13 443
	Bredband	0	10 000
	Hiss	0	2 040
	Tak	0	34 226
	Fönster	8 364	2 719
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 478
	Vattenskada	41 967	0
		211 737	164 244
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	0	1 000 219
		0	1 000 219
	Taxebundna kostnader		
	El	33 214	39 624
	Värme	233 679	256 586
	Vatten	25 511	24 349
	Sophämtning/renhållning	37 051	37 541
		329 455	358 100
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 682	50 391
	Kabel-TV	11 999	11 886
	Bredband	42 912	42 912
		110 593	105 189
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 696	40 448
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	740 606	1 719 628

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	13 625	13 375
	Föreningskostnader	538	406
	Styrelseomkostnader	16 560	24 580
	Fritids- och trivselkostnader	2 302	2 339
	Förvaltningsarvode	63 828	62 858
	Administration	1 604	1 004
	Konsultarvode	0	14 377
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	9 410
		103 758	128 799

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	131 794	131 794
	Förbättringar	59 018	59 018
	Maskiner	2 239	2 239
		193 050	193 050

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 859 693	12 859 693
	Utgående anskaffningsvärde	12 859 693	12 859 693
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 404 981	-7 214 170
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 811	-190 811
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 595 792	-7 404 981
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 263 900	5 454 712
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 305 000	1 305 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 481 000	25 481 000
	Taxeringsvärde mark	32 259 000	32 259 000
		57 740 000	57 740 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 000 000	57 000 000
	Lokaler	740 000	740 000
		57 740 000	57 740 000

Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 388	22 388
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 388	22 388
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 858	-13 620
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 239	-2 239
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 097	-15 859
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 291	6 529
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	537 269	537 269
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	537 269	537 269
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-537 269	-537 269
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-537 269	-537 269
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	78 556	38 108
	Klientmedel hos SBC	564 391	888 916
		642 947	927 024

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	564 130	455 701
	Reservering enligt stadgar	173 220	173 220
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-564 130	-64 791
	Vid årets slut	173 220	564 130

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,100 %	1 925 192	1 945 196	2023-03-01
	Handelsbanken	1,390 %	1 502 300	1 538 500	2021-03-09
	Handelsbanken	1,190 %	1 017 500	1 072 500	2024-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 444 992	4 556 196	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 577 304	-3 538 696	
			2 867 688	1 017 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 888 972 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 905 000	8 905 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	3 933	4 281
	Avgifter och hyror	118 711	118 851
		122 644	123 132

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	För 2021 planeras målning och allmän upprustning av soprummet samt funktionsmålning av fönster mot Hagavägen.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 9 / 2 2021



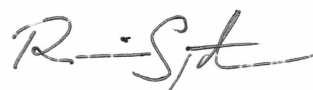
Mats Artur Jarmer
Ordförande



Britt Gunilla Enebro Lindberg
Ledamot

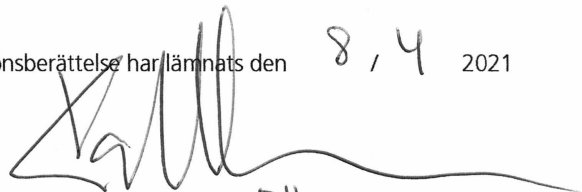


Per Johan Birger Hydbring
Ledamot



Ronnie Tord Sjödin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2021



~~Ingemar Blomqvist~~
~~Extern revisor~~

Katrine Elborg
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Formblomman, org. nr 716417-4034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Formblomman för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Formblomman för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

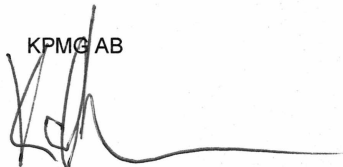
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna 2021-04-08

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 124 000	1 124 412	1 124 000
Hyror lokaler	100 000	99 900	97 000
Hyror förråd	10 000	9 540	10 000
	1 234 000	1 233 852	1 231 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-10 000	0	-10 000
Städning entreprenad	-25 000	-20 326	-22 000
Sotning	-14 000	-15 583	0
Hissbesiktning	-2 600	-4 990	-2 000
Gård	-10 000	-3 775	-5 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 451	-10 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	0	-6 000
	-69 600	-47 125	-55 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-115 000	-20 578	-75 000
VVS	-50 000	-46 070	-10 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-30 370	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-64 388	0
Tak	-10 000	0	0
Fönster	0	-8 364	-15 000
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	0	-5 000
Vattenskada	0	-41 967	0
	-180 000	-211 737	-105 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-35 000
	0	0	-35 000
Taxebundna kostnader			
El	-35 000	-33 214	-40 000
Värme	-267 000	-233 679	-275 000
Vatten	-25 000	-25 511	-25 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-37 051	-40 000
	-367 000	-329 455	-380 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-53 000	-55 682	-52 000
Kabel-TV	-13 000	-11 999	-13 000
Bredband	-45 000	-42 912	-45 000
	-111 000	-110 593	-110 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-41 000	-41 696	-40 500
	-41 000	-41 696	-40 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 625	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	-538	-1 000
Styrelseomkostnader	-30 000	-16 560	-35 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-2 302	-7 000
Förvaltningsarvode	-67 000	-63 828	-65 000
Administration	-2 000	-1 604	-2 000
Konsultarvode	-25 000	0	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 850	-5 000
	-152 000	-103 758	-130 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-132 000	-131 794	-132 000
Förbättringar	-60 000	-59 018	-60 000
Maskiner	-3 000	-2 239	-3 000
	-195 000	-193 050	-195 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 115 600	-1 037 414	-1 050 500
RÖRELSERESULTAT	118 400	196 438	180 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-51 000	-55 178	-50 000
	-51 000	-55 178	-50 000
RESULTAT	67 400	141 260	130 500

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