

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flustret 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2033.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-22 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

Carl Gustav Harry Plogbäck	Ordförande
Carl Evald Dan Johansson	Ledamot
Jenny Ulrica Tjärnkvist	Ledamot

Kristoffer Hägglund	Suppleant
Karl Oskar Törnblom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Josef Hagsten	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
---------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Eriksson Jesper
Kristoffer Näsström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. Stämman hölls utomhus med anledning av Covid-19..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flustret 4	2007	Solna
Flustret 5	2007	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

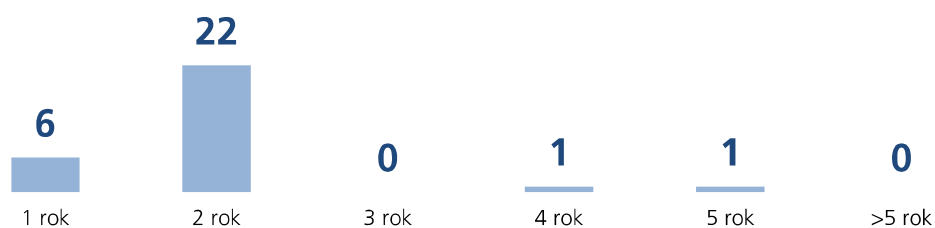
Fastigheterna bebyggdes 1947 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 871 m², varav 1 608 m² utgör boyta och 263 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	50 m ²	ej uthyrt
Förråd	40 m ²	ej uthyrt
Kontor/butik	60 m ²	2021-09-30
Kontor	93 m ²	ej uthyrt
Förråd	20 m ²	ej uthyrt

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Flustret 4	Total yta 1637 kvm

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fiberanslutning, Södra Långgatan 33 och 35	2021
Underhåll av varmvattenventiler, Södra Långgatan 33 och 35	2019
Underhåll av stuprör, Södra Långgatan 33 och 35	2019
Byte av gårdsräcke och underhåll av räcken vid ingångar, Södra Långgatan 35	2019
Underhåll av stuprör, Södra Långgatan 33 och 35	2019
Byte av gårdsräcke och underhåll av räcken vid ingångar, Södra Långgatan 35	2019
Byte dörr kontor (Södra Långgatan 33) och vid garage (Södra Långgatan 35)	2019
Byte dörr lokal, Södra Långgatan 35	2018
Målning räcken vid ingångar, Södra Långgatan 35	2018
Byte av kallvattenstråk, Södra Långgatan 33 och 35	2018
Radonmätning genomförd och godkänd	2018
Renovering av kontorslokal, Södra Långgatan 35	2018
Renovering av toalett i källare, Södra Långgatan 35	2018
Byte av stamrör, Södra Långgatan 35	2018 - 2019
Badrumsrenovering, hyreslägenhet	2018
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2017 - 2018
Byte av torktumlare i tvättstuga	2017
Underlag för ny underhållsplan tas fram	2017
Renovering av kontorslokal Södra långgatan 35	2017 - 2018
Inspektion av badrum, Södra långgatan 33 och 35	2017
Byte av fönster Södra Långgatan 33 och 35	2016
Byte av stamrör Södra Långgatan 33	2016
Renovering av kontorslokal Södra långgatan 33	2016 - 2017
Byte av elcentral Södra Långgatan 35	2016
Spolning och sanering av stamrör Södra Långgatan 35	2014
Underhåll av gårdsplan	2014
Renovering av kontorslokalerna	2014

Planerat underhåll	År	Kommentar
Konvertering av lokaler och källarutrymmen till bostäder	2022	Styrelsen ser över möjligheter att konvertera källarlokalerna i 33 och 35 till lägenheter. Förstudie är utförd och bygglov beviljat. Upphandling av entreprenör var i slutfas vid årsskiftet 2021.
Konvertering av vindsyta till lägenheter	2022	Styrelsen ser över möjligheterna att konvertera vindsytan i Södra Långgatan 35 till lägenheter. Förstudie är utförd och bygglov beviljat. Upphandling av entreprenör var i slutfas vid årsskiftet 2021.
Byte av yttertak Södra Långgatan 33 och 35	2022	Styrelsen har under 2021 fortsatt att undersöka behovet av byte av yttertak på båda fastigheterna. Byte av yttertak kommer att ske i anslutning till vindskonvertering.
Underhåll av gårdsplanen	2022	Styrelsen har sett över möjligheterna att förbättra föreningens innergård. Bygglov har beviljats av Solna Stad. Underhållet kommer att ske under 2022 i anslutning till lokalkonvertering.
Byte av elcentral Södra Långgatan 33	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Podab	Underhåll och service, tvättstuga
Juringe Lokalvård	Städning
WIAB	Värme och ventilation
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum	Ekonomisk förvaltare

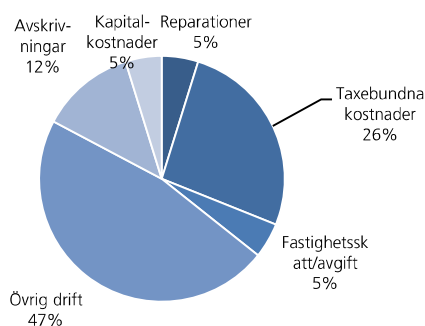
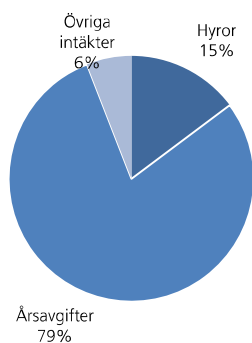
Föreningens ekonomi

Under 2022 kommer en omfattande vinds- och lokalkonvertering att ske. Avtal är tecknat med entreprenör och föreningen beräknas göra en vinst på cirka 8 000 000 kronor.

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 790 821	1 094 182
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 235 117	1 401 440
Finansiella intäkter	1 411	430
Ökning av långfristiga skulder	0	500 000
	1 236 528	1 901 870
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 033 558	850 180
Finansiella kostnader	58 959	118 077
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	179 112
Ökning av kortfristiga fordringar	4 361	43 568
Minskning av kortfristiga skulder	132 817	14 294
	1 229 694	1 205 232
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 797 655	1 790 821
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	6 834	696 639

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har styrelsen arbetat vidare med konvertering av råvind på Södra Långgatan 35 och källarlokalerna på Södra Långgatan 33 och 35 till nya lägenheter. Tillsammans med extern konsult har ekonomiska och tekniska förutsättningar för konverteringen fortsatt utretts och bygglovsansökan för upprustning av innergård har skickats in och beviljats av Solna Stads stadsbyggnadskontor. Entreprenör som ska utföra konverteringsarbetet har handlats upp under hösten 2021.

I övrigt har det under året skett löpande underhåll av mindre karaktär.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	633	633	633	629
Hyror/m ² hyresrättsyta	332	863	852	873
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 850	7 850	7 528	7 528
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	115	122	127	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	21	18	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	63	56	45
Soliditet (%)	48	48	49	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-11	278	163	-1 459
Nettoomsättning (tkr)	1 219	1 398	1 413	1 406

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 608 m² bostäder och 263 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	14 046 385	0	0	14 046 385
Fond för yttre underhåll	219 935	128 013	-107 620	199 542
S:a bundet eget kapital	14 266 320	128 013	-107 620	14 245 927
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 649 454	-128 013	385 860	-2 907 301
Årets resultat	-11 362	-11 362	-278 240	278 240
S:a ansamlad förlust	-2 660 816	-139 375	107 620	-2 629 061
S:a eget kapital	11 605 504	-11 362	0	11 616 866

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-11 362
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 521 442
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 013
summa balanserat resultat	-2 660 817

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-2 660 817**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 218 539	1 398 140
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 578	3 300
Summa rörelseintäkter		1 235 117	1 401 440
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-617 591	-665 494
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 499	-171 876
Personalkostnader	Not 6	-109 468	-12 811
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-155 373	-155 373
Summa rörelsekostnader		-1 188 931	-1 005 553
RÖRELSERESULTAT		46 186	395 887
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 411	430
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 959	-118 077
Summa finansiella poster		-57 548	-117 647
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-11 362	278 240
ÅRETS RESULTAT		-11 362	278 240

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	21 946 425	22 101 798
Pågående byggnation	Not 9	179 112	179 112
Summa materiella anläggningstillgångar		22 125 537	22 280 910
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 125 537	22 280 910
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-133	7 434
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	532 220	114 909
Summa kortfristiga fordringar		532 087	122 343
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 328 833	1 727 383
Summa kassa och bank		1 328 833	1 727 383
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 860 920	1 849 726
SUMMA TILLGÅNGAR		23 986 457	24 130 636

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 046 385	14 046 385
Fond för yttre underhåll	Not 11	219 935	199 542
Summa bundet eget kapital		14 266 320	14 245 927
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 649 454	-2 907 301
Årets resultat		-11 362	278 240
Summa ansamlad förlust		-2 660 816	-2 629 061
SUMMA EGET KAPITAL		11 605 504	11 616 866
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 084 000	0
Summa långfristiga skulder		5 084 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 084 000	12 168 000
Leverantörsskulder		26 225	17 129
Skatteskulder		116 060	113 600
Övriga skulder		38 413	97 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	32 255	117 385
Summa kortfristiga skulder		7 296 953	12 513 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 986 457	24 130 636

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	980 459	980 459
	Hyror bostäder	64 354	64 354
	Hyror lokaler momspliktiga	36 214	206 209
	Hyror lokaler	6 000	6 500
	Hyror parkering moms	8 500	15 000
	Hyror garage moms	0	32 163
	Hyror parkering	67 000	59 783
	Bredbandsintäkter	53 760	53 760
	Hysesrabatt	0	-26 400
	Elintäkter moms	0	3 000
	Avgift andrahandsuthyrning	1 428	3 311
	Fakturerade kostnader moms	825	0
	Öresutjämning	0	2
		1 218 539	1 398 140

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Extra statligt stöd	0	3 300
	Övriga intäkter	16 578	0
		16 578	3 300

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	4 980	0
	Fastighetskötsel gård beställning	0	7 702
	Snöröjning/sandning	9 426	4 615
	Städning entreprenad	57 134	56 778
	Städning enligt beställning	0	2 201
	Myndighetstillsyn	0	16 604
	Gemensamma utrymmen	0	810
	Gård	0	700
	Serviceavtal	19 059	18 043
	Brandskydd	0	21 693
	Fordon	189	0
		90 787	129 146
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	10 768
	VVS	8 022	14 989
	Värmeanläggning/undercentral	37 235	0
	Elinstallationer	0	1 027
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 694
	Tak	0	6 189
	Mark/gård/utemiljö	13 800	0
	Vattenskada	0	5 339
		59 057	40 006
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	0	21 027
		0	21 027
	Taxebundna kostnader		
	El	28 339	26 040
	Värme	215 221	228 371
	Vatten	37 548	38 439
	Sophämtning/renhållning	46 663	36 651
		327 771	329 502
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 617	33 359
	Kabel-TV	48 879	54 874
		81 496	88 233
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 480	57 580
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	617 591	665 494
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	0	606
	Juridiska åtgärder	0	37 037
	Revisionsarvode extern revisor	34 614	34 866
	Föreningskostnader	440	428
	Förvaltningsarvode	92 189	89 718
	Administration	7 499	4 221
	Konsultarvode	166 706	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 050	5 000
		306 499	171 876

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	83 300	11 625
	Sociala kostnader	26 168	1 186
		109 468	12 811
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	155 373	155 373
		155 373	155 373
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 075 803	24 075 803
	Utgående anskaffningsvärde	24 075 803	24 075 803
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 974 005	-1 818 632
	Årets avskrivningar enligt plan	-155 373	-155 373
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 129 378	-1 974 005
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 946 425	22 101 798
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 538 500	8 538 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 871 000	17 871 000
	Taxeringsvärde mark	24 800 000	24 800 000
		42 671 000	42 671 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 200 000	41 200 000
	Lokaler	1 471 000	1 471 000
		42 671 000	42 671 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	179 112	179 112
		179 112	179 112

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	52 945	51 471
	Klientmedel hos SBC	253 778	63 438
	Fordringar kreditfakturor	10 453	0
	Räntekonto hos SBC	215 043	0
		532 220	114 909

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	199 542	128 013
	Reservering enligt stadgar	128 013	128 013
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-107 620	-56 484
	Vid årets slut	219 935	199 542

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
		Räntesats	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	SEB	0,250 %	7 084 000	7 084 000	2022-10-28
	SEB	0,500 %	5 084 000	0	2023-05-28
	Swedbank		0	5 084 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		12 168 000	12 168 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 084 000	-12 168 000	
			5 084 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 168 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 790 000	12 790 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	23 800	0
	Sociala avgifter	7 478	0
	Ränta	977	5 098
	Avgifter och hyror	0	112 287
		32 255	117 385

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 kommer en omfattande vinds- och lokalkonvertering att ske. Avtal är tecknat med entreprenör och föreningen beräknas göra en vinst på cirka 8 000 000 kronor. Arbetet kommer att fortsätta in under 2023.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2022

Carl Gustav Harry Plogbäck
Ordförande

Carl Evald Dan Johansson
Ledamot

Jenny Ulrica Tjärnkvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor