

Årsredovisning

för

Brf Flyttblocket 13

769620-9969

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Flyttblocket 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen Flyttblocket 13 i Västerås bildades i januari 2010.

Ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Flyttblocket 13 vilken består av 3 bostadshus med totalt 9 lika stora lägenheter, två garagebyggnader med totalt 10 garageplatser varav 9 med tillhörande förråd. En garageplats med värme hyrs ut, övriga disponeras av respektive bostadsrättshavare.

Föreningens byggnader färdigställdes 1977.

Total lägenhetsyta 963 kvm (107 kvm/lgh).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Bergslagen.

Räkenskapsår 1 januari – 31 december

Verksamhetsåret 2018

Föreningen som bildades 2010 och har en väl fungerande verksamhet. Ambitionen har varit att hålla nere kostnaderna och därför tar de boende ansvar för vissa delar av det löpande underhållet. Föreningens informationsbroschyr beskriver förutsättningarna för verksamheten samt gemensamma regler, riktlinjer och rutiner för boendet. Föreningens medlemmar förväntas känna till och följa dessa.

Information om föreningen och dess verksamhet finns också på föreningens hemsida:

www.flyttblocket13.nu

Ekonomisk förvaltning

Firma tecknas enligt stadgarna av två styrelseledamöter gemensamt.

Kassören ansvarar för den löpande bokföringen samt betalning av räkningar. Betalningsrutiner: löpande räkningar och andra mindre utgifter betalas av kassören. Samtliga i styrelsen har attesträtt upp till 10 000 kr, därutöver krävs två firmatecknare. Egna eller anhörigas utlägg får aldrig attesteras på egen hand. Kassören och ordföranden har via Länsförsäkringar internetbank tillgång till föreningens konton.

En extern revisor har anlåtats, revisor Ulrica Sjödén (adsum).

Styrelsens sammansättning

Styrelseledamöter: Dick Clomé (ordförande), Fredrik Starfelt (sekreterare), Kjell Svensson Landin (kassör), Niclas Karlsson (vice ordförande), Christin Wykman (vice ordförande).

Styrelsesuppleanter: Ulf Lilja och Jan Öhman

Carina Person flyttade under året

Revisor: Ulrica Sjödén, (adsum), Maria Stridell (from 2018-12-06)

Med anledning av att Ulrika Sjäöden avsåde sig uppdraget som revisor hölls en extra föreningsstämma 6 december 2019 för att välja ny revisor. Till ny revisor valdes Maria Stridell (Klarasiffror).

Reviderade stadgar

I samband med årsstämman 2018 antog föreningen reviderade stadgar. De nya stadgarna uppfyller de förändrade lagkraven gällande bostadsrättsföreningar. Föreningen införde också en ny punkt i ändamålsparagrafen, att föreningen ska värna om miljön i syfte att bidra till hållbar utveckling.

EU:s dataskyddsdirektiv

Med anledning av EU:s dataskyddsdirektiv (GDPR) har styrelsen gått igenom föreningens rutiner för att säkerställa att de är linje med direktivet. Medlemmarna har informerats enligt direktivets krav.

Underhåll, reparationer och investeringar

Med utgångspunkt i föreningens ursprungliga ekonomiska plan har styrelsen upprättat en detaljerad plan för underhåll och förbättringar/investeringar i fastigheten. Planen revideras kontinuerligt efter behov.

Sedan årsskiftet har följande underhåll, reparationer och investeringar genomförts:

- ✓ 2017 uppkom en varmvattenläcka under värmecentralen vid Lekgatan. Läckan kunde identifieras och åtgärdas först efter årsskiftet då läckan inte var synlig utan upptäcktes vid granskning av vattenräkning. Vattenläckan påverkar föreningens resultat såväl 2017 som 2018.
- ✓ Fuktskador i garage och ombyggnad till varmförråd
Förråden i garagen på Lekgatan drabbades av fuktskador under året. I samband med att detta skulle åtgärdas togs frågan om att göra om de befintliga förråden till varmförråd. Frågan hade tidigare lyfts som en motion vid årsstämman 2018. Styrelsen beslutade att förråden skulle isoleras och att enskilda elmätare skulle installeras så att varje enskild bostadsrätt skulle bära kostnaden för uppvärmning och övrig elförbrukning. Arbetet genomfördes under hösten 2018 men slutbetalningar gjordes delvis 2019 efter besiktning.
- ✓ Centrala fläktar har bytts i två lägenheter.

Ekonomisk översikt

Styrelsens beslutade att höja avgiften till föreningen och hyran för garaget inför verksamhetsåret 2018. Avgiften är f.o.m. 1 januari 2019 4950 kr per månad och hyran för varmgaraget är 550 kr per månad. Styrelsen har tidigare beslutat att prioritera att successivt bygga upp underhållsfonden bl.a. genom att höja avgiften till föreningen varje år med 150 kr per månad, för att kunna täcka framtida underhållsbehov utan att ta ytterligare lån. Oförutsedda kostnader för vattenläcka och fuktskador i garagen på Lekgatan samt beslutet att investera genom att bygga om kallförråden i garagen till varmförråd, innebär emellertid merkostnader som får följden att föreningens egna medel är tillräckliga för kommande underhåll. Mot bakgrund av detta och i ljuset av föreningens låga belåningsgrad och det förmånliga ränteläget, gjorde styrelsen bedömningen att det finns utrymme att ta ytterligare lån för att finansiera planerade underhåll 2019.

MS

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	524 400	507 840	491 160	491 160	491 160
Resultat efter finansiella poster	-495 002	14 404	36 611	69 430	-38 902
Balansomslutning (tkr)	14 280	14 508	14 461	14 399	14 344
Fond för yttre underhåll	409 003	364 291	294 292	224 291	233 300
Årsavgift per m2 bostadsyta	521	521	504	504	504
Lån per m2 bostadsyta	1963	1963	1963	1 963	1 963
Insats per m2 bostadsyta	12000	12000	12000	12 000	12 000

Förändring av eget kapital

Specifikation	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll
Belopp vid årets ingång	+11 555 000	+785 970	+364 291
Användning av yttre fond			-25 288
Avsättning av yttre fond			+70 000
Belopp vid årets utgång	= 11 555 000	= 785 970	= 409 003

Specifikation	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	-237 865	+14 404	+12 482 800
Användning av yttre fond	+25 288		
Avsättning av yttre fond	-70 000		
Disposition av föregående års resultat	+14 404	-14 404	
Årets resultat		-495 001	+ -495 001
Belopp vid årets utgång	= -268 173	= -495 001	= 11 987 799

MS

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-268 173
årets förlust	-495 001
	-763 174
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhåll	70 000
i ny räkning överföres	-833 174
	-763 174

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		524 400	507 840
Övriga intäkter		3 033	0
Summa rörelseintäkter		527 433	507 840
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-881 678	-343 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107 113	-116 346
Summa rörelsekostnader		-988 791	-459 794
Rörelseresultat		-461 358	48 046
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 644	-33 644
Summa finansiella poster		-33 644	-33 642
Resultat efter finansiella poster		-495 001	14 404
Resultat före skatt		-495 001	14 404
Årets resultat		-495 001	14 404

MS

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3, 5

13 514 047

13 621 159

Summa materiella anläggningstillgångar

13 514 047

13 621 159

Summa anläggningstillgångar

13 514 047

13 621 159

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

160

4 743

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16 867

15 856

Summa kortfristiga fordringar

17 027

20 599

Kassa och bank

Kassa och bank

749 423

867 026

Summa kassa och bank

749 423

867 026

Summa omsättningstillgångar

749 423

887 625

SUMMA TILLGÅNGAR

14 280 497

14 508 786

JL

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	11 556 000	11 556 000
Upplåtelseavgifter	785 970	785 970
Fond för yttre underhåll	409 003	364 291
Summa bundet eget kapital	12 750 973	12 706 261

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-268 173	-237 865
Årets resultat	-495 001	14 404
Summa fritt eget kapital	-763 174	-223 461
Summa eget kapital	11 987 799	12 482 800

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder	1 890 000	1 890 000
Summa långfristiga skulder	1 890 000	1 890 000

Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	402 699	135 986
Summa kortfristiga skulder	402 699	135 986

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 387 448

14 508 786

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och *BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Värderingsprinciper m m

Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning tkr

Företagets samlade tillgångar.

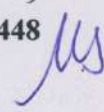
Årsavgift per kvm bostadsyta: Summa årsavgift delat med total lägenhetsyta.

Lån per kvm bostadsyta: Summa lån delat med total lägenhetsyta.

Insats per kvm bostadsyta: Summa medlemsinsatser delat med total lägenhetsyta.

Not 2 Kostnader för fastighetsförvaltningen

	2018-12-31	2017-12-31
Driftskostnader	195 426	198 604
Löpande reparationer och underhåll	560 050	25 288
Fastighetsavgift	18 094	24 180
Övriga kostnader	108 108	95 367
Öres och kronutjämning fg år	0	9
	881 677	343 448



Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 235 333	14 235 333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 235 333	14 235 333
Ingående avskrivningar	-614 174	-457 948
Årets avskrivningar	-107 113	-156 226
Utgående ackumulerade avskrivningar	-721 287	-614 174
Utgående redovisat värde	13 514 047	13 621 159

Not 4 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Lån	1 890 000	1 890 000
	1 890 000	1 890 000

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	5 060 000	5 060 000
Summa ställda säkerheter	5 060 000	5 060 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

MS

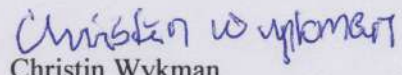
Västerås 2 maj 2019


Dick Clomé
Ordförande

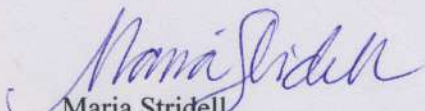

Niclas Karlsson


Kjell Svensson Landin


Fredrik Starfelt


Christin Wykman

Min revisionsberättelse har lämnats 3 maj 2019


Maria Stridell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Flyttblocket 13

Org.nr. 769620-9969

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flyttblocket 13 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen, som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flyttblocket 13 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min

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

Västerås den 3 maj 2019


Maria Stridell
Auktoriserad revisor