

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Flyttblocket 13

Org.nr. 769620-9969

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Brf Flyttblocket 13

Org.nr. 769620-9969

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. (föreningens stadgar § 2)

Fakta om föreningen

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 bostadsrättsinnehavare.

Föreningens byggnader färdigställdes 1977.

Total lägenhetsyta 963 kvm (107 kvm/lgh).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Bergslagen.

Räkenskapsår 1 januari - 31 december

Verksamhetsåret 2020

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 anlitats, Maria Stridell.

Styrelsens sammansättning f.o.m. årsstämman 2019

Styrelseledamöter:

Dick Clomé, ordförande

Fredrik Starfelt, sekreterare

Kjell Svensson Landin, kassör

Niclas Karlsson, vice ordförande

Flavia Molon, ledamot

Styrelsesuppleanter: Ulf Lilja och Jan Öhman

Revisor: Maria Stridell (Klara Siffros AB)

Valberedning: Ewa Palm

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. Inga större underhåll eller investeringar genomfördes under verksamhetsåret.

Brf Flyttblocket 13

Org.nr. 769620-9969

Ekonomisk översikt

Styrelsens beslutade att höja avgiften till föreningen och hyran för garaget inför verksamhetsåret 2021. Avgiften f.o.m. 1 januari 2021 är 5350 kr per månad och hyran för varmgaraget är 600 kr per månad. Styrelsen förordade en successiv avgiftshöjningen för att säkerställa en hållbar ekonomi även på längre sikt.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	569 800	543 200	524 400	507 840
Resultat efter finansiella poster	117 534	-1 059 694	-495 002	14 404
Balansomslutning	13 670 058	13 788 833	14 280 498	14 465 567
Fond för yttre underhåll	549 003	479 003	409 003	364 291
Årsavgift per m2 bostadsyta	583	555	538	521
Lån per m2 bostadsyta	2635	2 876	1 963	1 963
Insats per m2 bostadsyta	12 000	12 000	12 000	12 000

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	11 556 000	785 970	479 003	0	-1 892 868
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			70 000		-70 000
Årets resultat					117 534
Belopp vid årets utgång	11 556 000	785 970	549 003	0	-1 845 334

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 962 868
Årets resultat	117 534
	-1 845 334

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	70 000
Balanseras i ny räkning	-1 915 334
	-1 845 334

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



Brf Flyttblocket 13

Org.nr. 769620-9969

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		569 800	543 200
Övriga rörelseintäkter		4 632	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		574 432	543 200
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-294 557	-1 454 069
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-111 613	-111 613
Summa rörelsekostnader		-406 170	-1 565 682
Rörelseresultat		168 262	-1 022 482
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 728	-37 212
Summa finansiella poster		-50 728	-37 212
Resultat efter finansiella poster		117 534	-1 059 694
Resultat före skatt		117 534	-1 059 694
Årets resultat		117 534	-1 059 694

MS

Brf Flyttblocket 13

Org.nr. 769620-9969

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2020-12-31

2019-12-31

3

13 380 821

13 380 821

13 380 821

10 810

16 748

27 558

261 679

261 679

289 237

13 670 05813 492 434

13 492 434

13 492 434

6 928

17 852

24 780

271 619

271 619

296 399

13 788 833*ms*

Brf Flyttblocket 13

Org.nr. 769620-9969

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

11 556 000

11 556 000

Upplåtelseavgifter

785 970

785 970

Fond för yttre underhåll

549 003

479 003

Summa bundet eget kapital

12 890 973

12 820 973

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 962 868

-833 174

Årets resultat

117 534

-1 059 694

Summa fritt eget kapital

-1 845 334

-1 892 868

Summa eget kapital

11 045 639

10 928 105

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder

2 511 491

2 737 495

Summa långfristiga skulder

2 511 491

2 737 495

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

26 004

26 004

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

86 924

97 229

Summa kortfristiga skulder

112 928

123 233

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**13 670 058****13 788 833**

Brf Flyttblocket 13

Org.nr. 769620-9969

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader och mark	100
Fastighetsförbättringar	20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Övriga externa kostnader	2020	2019
Driftskostnader	170 328	205 147
Löpande reparation och underhåll	1 870	1 125 512
Fastighetsavgift	12 861	12 393
Städning och renhållning	109 498	111 017
	<u>294 557</u>	<u>1 454 069</u>

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 325 333	14 235 333
Inköp	0	90 000
Utgående anskaffningsvärden	<u>14 325 333</u>	<u>14 325 333</u>
Ingående avskrivningar	-832 899	-721 286
Årets avskrivningar	<u>-111 613</u>	<u>-111 613</u>
Redovisat värde	13 380 821	13 492 434

Not 4 Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än 5 år	2 407 475	2 633 479

Övriga noter

Not 5 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 060 000	5 060 000

MS

Brf Flyttblocket 13

Org.nr. 769620-9969

NOTER

Not 6 Definition av nyckeltal

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

Föreningens samlade tillgångar

Årsavgift per kvm bostadsyta

Summa årsavgift delat med total lägenhetsyta

Lån per kvm bostadsyta

Summa lån delat med total lägenhetsyta Nettoomsättning

Insats per kvm bostadsyta

Summa medlemsinsatser delat med total lägenhetsyta

Västerås 2021-05-18



Dick Clomén



Niclas Karlsson



Fredrik Starfelt



Kjell Svensson Landin



Flavia Molon

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2021.



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 2020

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 2019 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 revisorssed 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 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

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.

MS

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 2020 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 revisorssed 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 20 maj 2021

Maria Stridell

Auktoriserad revisor