

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Flyttblocket 13

Org.nr. 769620-9969

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

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 bostadsrättshavare.

Föreningens byggnader färdigställdes 1977.

Total lägenhetsyta 963 kvm (107 kvm/lgh).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Bergslagen.

Räkenskapsår 1 januari - 31 december

#### Verksamhetsåret 2021

Föreningen bytte ut de 35 år gamla armaturerna på de stolpar som finns inom föreningen. Även ventilation med utbyte av takfläktar i de fall då de varit ur funktion ersatts. Alla lägenheter fick även friskluftsintag monterade för att föreningen ska efterleva de krav som finns. Föreningen fick också nya medlemmar i lägenhet 13F. 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](http://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 fr.o.m. årsstämman 2020

#### Styrelseledamöter:

Niclas Karlsson, ordförande  
Kjell Svensson Landin, kassör  
Elena Aparicio, sekreterare,  
Dick Clomé, vice ordförande  
Jan Öhman, ledamot  
Styrelsesuppleanter: Helena Lilja och Flavia Molon  
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. De underhållsåtgärder som gjordes 2021 var:

- Byte av takfläktar plus montering av nya friskluftsintag.
- Utbyte av föreningens armaturer på befintliga belysningsstolpar.

KS  
MS

## Brf Flyttblocket 13

Org.nr. 769620-9969

### Ekonomisk översikt

Styrelsen beslutade att höja avgiften och hyran inför verksamhetsåret 2022.

Avgiften fr o m 1 januari 2022 är 5 500 kr och förrådet 700 kr per månad. Styrelsen förordade en successiv avgiftshöjningen för att säkerställa en hållbar ekonomi även på längre sikt. Föreningens lån är dels bundna, dels rörliga.

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	586 150	569 800	543 200	524 400
Resultat efter finansiella poster	-177 438	117 534	-1 059 694	-495 002
Balansomslutning	13 439 157	13 670 058	13 788 833	14 280 498
Fond för yttre underhåll	619 003	549 003	479 003	409 003
Årsavgift per m2 bostadsyta	600	583	555	538
Lån per m2 bostadsyta	2 556	2 635	2 876	1 963
Insats per m2 bostadsyta	12 000	12 000	12 000	12 000

### 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	549 003	0	-1 845 334
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			70 000		-70 000
Årets resultat					-177 438
Belopp vid årets utgång	11 556 000	785 970	619 003	0	-2 092 772

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 915 334
Årets resultat	-177 438
	-2 092 772

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	70 000
Nyttjande av fond för yttre underhåll	-244 000
Balanseras i ny räkning	-1 918 772
	-2 092 772

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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		586 150	569 800
Övriga rörelseintäkter		2 972	4 632
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>589 122</u>	<u>574 432</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-608 125	-294 557
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-111 613	-111 613
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-719 738</u>	<u>-406 170</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-130 616	168 262
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 822	-50 728
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-46 822</u>	<u>-50 728</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-177 438	117 534
<b>Resultat före skatt</b>		-177 438	117 534
<b>Årets resultat</b>		<u>-177 438</u>	<u>117 534</u>

*MS*

*19*

**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

2021-12-31

2020-12-31

13 269 208

13 269 208

13 269 208

0

19 288

19 288

150 661

150 661

169 949

13 439 157

13 380 821

13 380 821

13 380 821

10 810

16 748

27 558

261 679

261 679

289 237

13 670 058

*MS**R*

**Brf Flyttblocket 13**

Org.nr. 769620-9969

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	12 341 970	11 556 000
Upplåtelseavgifter	0	785 970
Fond för yttre underhåll	619 003	549 003
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 960 973</b>	<b>12 890 973</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	-1 915 334	-1 962 868
Årets resultat	-177 438	117 534
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 092 772</b>	<b>-1 845 334</b>

**Summa eget kapital**

	10 868 201	11 045 639
--	------------	------------

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder	2 435 487	2 511 491
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 435 487</b>	<b>2 511 491</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	26 004	26 004
Skatteskulder	1 149	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 316	86 924
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>135 469</b>	<b>112 928</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	<b>13 439 157</b>	<b>13 670 058</b>
--	-------------------	-------------------

# 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	2021	2020
Driftskostnader	187 563	170 328
Löpande reparation och underhåll	271 136	1 870
Fastighetsavgift	35 301	12 861
Städning och renhållning	114 125	109 498
	<u>608 125</u>	<u>294 557</u>

### Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 325 333	14 325 333
Utgående anskaffningsvärden	14 325 333	14 325 333
Ingående avskrivningar	-944 512	-832 899
Årets avskrivningar	-111 613	-111 613
Utgående avskrivningar	-1 056 125	-944 512
Redovisat värde	<u>13 269 208</u>	<u>13 380 821</u>

Not 4 Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än 5 år	2 331 471	2 407 475

Not 5 Skulder som avser flera poster	2021-12-31	2020-12-31
--------------------------------------	------------	------------

Företagets banklån om 2.461.491 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

*Långfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut

2 435 487

2 511 491

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut

26 004

26 004

### Övriga noter

# Brf Flyttblocket 13

Org.nr. 769620-9969

## NOTER

Not 6	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 060 000	5 060 000

Not 7	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
	Insats per kvm bostadsyta
	Summa medlemsinsatser delat med total lägenhetsyta

Västerås  
2022-05-16



Dick Clomén



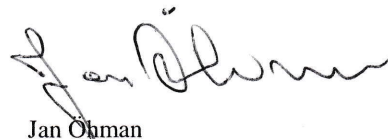
Niclas Karlsson



Elena Aparicio



Kjell Svensson Landin



Jan Ohman

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2022.



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 2021.

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 2021 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 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.

*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 2021 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 16 maj 2022

Maria Stridell

Auktoriserad revisor