

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE ÅR 2013

### Föreningens verksamhet

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Flaggan 10 i Sofia församling, Stockholm. Fastigheten, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler, byggdes år 1929.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkringar AB . I försäkringen ingår momentet styrelseansvar.

#### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 25 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits.

Föreningen upplåter inga bostäder med hyresrätt, dock 2 lokal med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>	
25	lägenheter (bostadsrätt)	1 337	varav 1 RoK 17 st, 3 RoK 8 st
2	lokaler (hyresrätt)	105	

Handwritten signatures and initials in purple ink, including "JR", "XM", "OK", and "E d".

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-06-10. Vid stämman fanns 21 av 25 lägenheter representerade.

### Styrelse

Årsstämman valde följande styrelse för verksamhetsåret 2013/2014;

Björn Nordgren	Ordförande
Kristina Marklund	Sekreterare
Tommy Eklöf	Kassör
Birgitta Magnusson	Ledamot
Carola Lander	Ledamot
Johan Ramström	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Britta Nordström och Per Malmring.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret 2013/2014, samt ett antal utskottsmöten för beredning av frågan om trapphusrenovering och dörrbyte.

### Revisor

Revisorer har varit Lennart Frosch (extern) och Johan Bergenstråhle (intern).

### Valberedning

Valberedning utgjordes av Jeanette Olsson, sammankallande samt Carolina Karlsson.

### Förvaltning

HSB Stockholm har skött förvaltningen för år 2013 inom området ekonomi. Teknisk och administrativ förvaltning sköttes av föreningen.

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhåll

Under 2013 har det inte företagits några ombyggnationer i fastigheten. Styrelsen har istället haft fokus på planeringen av det av stämman beslutade bytet av lägenhetsdörrar, samt en genomgång av fastighetens allmänna skick.

Handwritten signatures and initials in purple ink, including "JR", "KM", "Cl", and "R d".

## Aktiviteter

Styrelsen har ägnat en stor del av det gångna verksamhetsåret till att analysera och reducera föreningens löpande kostnader. Delar av kostnadsreduktionen har kunnat realiseras under det gångna kalenderåret, vilket har påverkat föreningens ekonomi positivt jämfört med tidigare år.

Styrelsens absoluta fokusområde har dock varit föreberedelsen och upphandlingen av renovering av trapphus och byte till säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter. Styrelsen har haft en upphandlingsprocess som innefattat flera steg, där ett 10 tal leverantörer inbjöds att delta i upphandlingen varav 6 valde att inkomma med offert. Av dessa 6 utvaldes 3 tänkbara leverantörer för detaljerad genomgång och förhandling. Denna upphandling avslutades med val av leverantör i mars månad, med sikte på att arbetet skall påbörjas i maj med färdigställande innan midsommar.

I arbetet har det också ingått att genom kontakter med bl a Stadsmuseet försöka utröna ursprunglig färgsättning, belysning m.m. Med anledning av att fastigheten är s k Grönmärkt enligt Stockholms Stadsmuseums indelning anses huset ha;

*ett högt kulturhistoriskt värde och bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt*

vilket innebär att varje renovering av huset måste ske med iakttagande av att denna miljö inte får förvanskas.

## Avgifter och hyror

Avgifterna har inte ändrats under året.

## Förväntad framtida utveckling

Det dörrbyte och den trapphusrenovering som kommer att ske under 2014 kommer att utgöra den huvudsakliga planlagda insatsen i huset under de närmaste åren. Nuvarande styrelse har arbetat fram en ny prioriteringsplan avseende övrigt underhåll och insatser att prioritera, däribland en genomgång av husets uppvärmningssystem.

Handwritten notes and signatures in purple ink, including initials like "JP", "KM", "Zell", and "Ch".

## Ekonomi

### Historisk jämförelse av resultat och ställning

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning	915 999	903 277	913 439	881 258	902 033
Rörelseresultat	96 686	110 669	72 745	-41 660	171 176
Resultat efter finansiella poster	-19 635	-2 711	-10 666	-134 415	59 475
Balansomslutning tkr	10 058	10 028	10 029	10 032	10 131
Fond för yttre underhåll	185 240	170 240	155 240	140 240	124 240

### Årets resultat och ställning

Resultatet av föreningens verksamhet under kalenderåret 2013 och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

### Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande ansamlade förlust:

Balanserat resultat:	- 415 785
Årets resultat:	<u>81 141</u>
	- 367 164

Styrelsen föreslår följande disposition:

att till Fond för yttre underhåll överföra (enligt stadgar):	37 179
att i ny räkning balanseras:	<u>- 404 343</u>
	- 367 164

Handwritten signatures and initials in purple ink, including "JM", "OK", and other illegible marks.

# Styrelsen för Brf Flaggan 10 i Stockholm

Org.nr: 716460-1903


får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Handwritten signatures and initials in purple ink, including "KR", "Ck", and "TE".

## Brf Flaggan 10 i Stockholm

<b>Resulträkning</b>		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>922 000</b>	<b>915 999</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-561 105	-601 358
Planerat underhåll		0	-19 210
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-34 180	-38 525
Avskrivningar	Not 3	-160 221	-160 220
Summa fastighetskostnader		-755 506	-819 313
<b>Rörelseresultat</b>		<b>166 493</b>	<b>96 686</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	4 063	1 991
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-89 415	-118 312
Summa finansiella poster		-85 352	-116 321
<b>Årets resultat</b>		<b>81 141</b>	<b>-19 635</b>

KM Cla  
  
 TE

**Brf Flaggan 10 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	5 539 338	5 679 520
Mark och markanläggningar	Not 7	3 533 959	3 533 959
Inventarier	Not 8	17 731	37 770
		<u>9 091 028</u>	<u>9 251 249</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 091 028</u>	<u>9 251 249</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 512	399
Avräkningskonto HSB Stockholm		320 698	734 707
Övriga fordringar	Not 9	23 832	19 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	28 287	9 260
		<u>374 329</u>	<u>763 728</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	550 000	0
Kassa och bank	Not 12	42 687	43 187
Summa omsättningstillgångar		<u>967 016</u>	<u>806 915</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>10 058 044</u></b>	<b><u>10 058 164</u></b>

KM  
 Ch  
 BK  
 d  
 R

## Brf Flaggan 10 i Stockholm

**Balansräkning** **2013-12-31** **2012-12-31****Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 536 601	3 536 601
Upplåtelseavgifter		4 046 178	4 046 178
Underhållsfond		217 760	185 240
		<u>7 800 539</u>	<u>7 768 019</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-448 305	-396 151
Årets resultat		81 141	-19 635
		<u>-367 164</u>	<u>-415 785</u>
Summa eget kapital		<u>7 433 374</u>	<u>7 352 233</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 376 000	2 394 000
Leverantörsskulder		49 044	60 730
Övriga skulder	Not 15	37 894	39 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	161 732	211 876
Summa skulder		<u>2 624 670</u>	<u>2 705 931</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>10 058 044</u></b>	<b><u>10 058 164</u></b>

**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	3 040 000	3 040 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	3 040 000	3 040 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

KM Chn  
 R  
 x  
 R



**Brf Flaggan 10 i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	81 141	-19 635
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	160 221	160 220
Kassaflöde från löpande verksamhet	241 362	140 585
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 610	3 164
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-63 261	56 025
Kassaflöde från löpande verksamhet	153 491	199 774
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-18 000	-6 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-18 000	-6 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>135 491</b>	<b>193 774</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>777 894</b>	<b>584 120</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>913 385</b>	<b>777 894</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfrista placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## Brf Flaggan 10 i Stockholm

### Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

### Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker från år 2006 enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-67 år.

### Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

KM Ch  
JR  
DE

**Brf Flaggan 10 i Stockholm**

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	810 024	810 024
Hyror	81 248	81 248
Övriga intäkter	30 728	24 727
Bruttoomsättning	<u>922 000</u>	<u>915 999</u>
<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	51 360	62 840
Reparationer	15 341	32 292
El	31 709	28 114
Uppvärmning	256 142	257 784
Vatten	37 958	37 502
Sophämtning	23 567	29 808
Fastighetsförsäkring	33 276	26 067
Kabel-TV	13 138	13 224
Förvaltningsarvoden	45 356	75 591
Övriga driftskostnader	53 257	38 136
	<u>561 105</u>	<u>601 358</u>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	35 170	35 170
Om- och tillbyggnad	105 012	105 012
Inventarier	20 039	20 038
	<u>160 221</u>	<u>160 220</u>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 230	1 660
Ränteintäkter HSB specialinlåning	2 425	0
Övriga ränteintäkter	408	331
	<u>4 063</u>	<u>1 991</u>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	89 415	117 852
Övriga räntekostnader	0	460
	<u>89 415</u>	<u>118 312</u>

## Brf Flaggan 10 i Stockholm

Noter		2013-12-31	2012-12-31			
<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och ombyggnader</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	8 599 259	8 599 259			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 599 259	8 599 259			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 919 739	-2 779 557			
	Årets avskrivningar	-140 182	-140 182			
	Utgående avskrivningar	-3 059 921	-2 919 739			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>5 539 338</b>	<b>5 679 520</b>			
	<b>Taxeringsvärde</b>					
	Byggnader	12 393 000	10 840 000			
	Mark	15 400 000	14 800 000			
		27 793 000	25 640 000			
<b>Not 7</b>	<b>Mark och markanläggningar</b>					
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 533 959	3 533 959			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 533 959	3 533 959			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>3 533 959</b>	<b>3 533 959</b>			
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	117 074	117 074			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 074	117 074			
	Ingående avskrivningar	-79 304	-59 266			
	Årets avskrivningar	-20 039	-20 038			
	Utgående avskrivningar	-99 343	-79 304			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>17 731</b>	<b>37 770</b>			
<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattefordringar	6 256	1 911			
	Skattekonto	17 576	17 451			
		<b>23 832</b>	<b>19 362</b>			
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Försäkring	10 340	9 260			
	Avtal ekonomiförvaltning	12 222	0			
	Vatten	3 300	0			
	Upplupna intäkter	2 425	0			
		<b>28 287</b>	<b>9 260</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	550 000	0			
		<b>550 000</b>	<b>0</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handelsbanken	42 687	43 187			
<b>Not 13</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	3 536 601	4 046 178	185 240	-396 151	-19 635
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			32 520	-52 155	19 635
	Årets resultat					81 141
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 536 601</b>	<b>4 046 178</b>	<b>217 760</b>	<b>-448 305</b>	<b>81 141</b>

**Brf Flaggan 10 i Stockholm**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
-------	------------	------------

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788482279	2,50%	2014-01-11	594 000	0
Nordea Hypotek	39788482287	2,50%	2014-01-11	693 000	0
Nordea Hypotek	39788482309	2,50%	2014-01-11	1 089 000	0
				<b>2 376 000</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 376 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 376 000

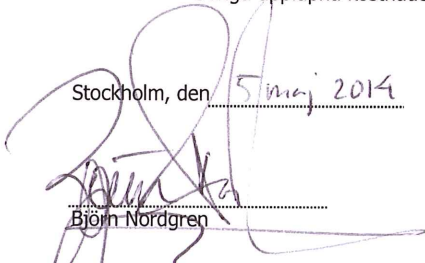
**Not 15 Övriga skulder**

Moms	3 302	4 733
Depositioner	34 592	34 592
	<b>37 894</b>	<b>39 325</b>


**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	7 500	14 500
Förutbetalda hyror och avgifter	101 401	85 915
Värme	34 265	65 368
Snöröjning	0	22 196
Övriga upplupna kostnader	18 566	23 897
	<b>161 732</b>	<b>211 876</b>

Stockholm, den 5 maj 2014

  
Björn Nordgren

  
Tommy Eklöf

  
Kristina Marklund

  
Birgitta Magnusson

  
Carola Lander

  
Johan Ramström

Vår revisionsberättelse har 2014-05-27 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Godk. revisor

  
Johan Bergenstråhle

Av föreningen vald revisor

KM  


# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

## Bostadsrättsföreningen Flaggan 10

Org nr 716460-1903

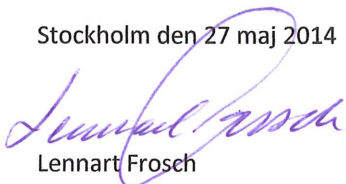
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Flaggan 10 för år 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

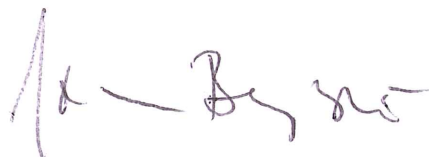
Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 maj 2014



Lennart Frosch

Godkänd revisor



Johan Bergenstråhle