

Org Nr: 716460-1903

Styrelsen för
Brf Flaggan 10 i Stockholm

Org.nr: 716460-1903

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "Ch", "JR", "F", "MS", and "L".

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Flaggan 1. 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 4 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: PM, JM, A, Ch, JR, E, MD, L.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-06-11. På stämman deltog 17 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar.

Styrelse

2012-01-01 - 2012-06-11

Tommy Eklöf	ordförande
Niklas Amberg	sekreterare
Martina Bergenstråhle	kassör
Erland Lewin	ledamot
Urve Lepasoon	ledamot
Viktor Fredbäck	ledamot

2012-06-12 - 2012-12-31

Tommy Eklöf	ordförande
Björn Nordgren	sekreterare
Martina Bergenstråhle	kassör
Birgitta Magnusson	ledamot
Carola Lander	ledamot
Per Malmring	ledamot
Johan Ramström	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Birgitta Magnusson under första perioden och Caroline Karlsson under andra perioden.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden under 2012.

Revisor

Revisorer har varit Lennart Frosch (extern) Niklas Amberg (intern).

Valberedning

Valberedningen har varit Mariana Lund, sammankallande samt Jeanette Olsson.

Förvaltning

HSB Stockholm har skött förvaltningen för år 2012 inom området ekonomi. Teknisk och administrativ förvaltning sköttes av föreningen.

Handwritten signatures and initials: DH, JR, M, X, and others.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Taket har rustats upp vid en genomföring pga mindre vattenläckage. Läckage tros bero på elkabel, tillhörande fläkt på skorsten, som dragits genom skorstensplåt.

Aktiviteter

Under 2013 kommer ett förslag för renovering av trapphus med byte av ytterdörrar presenteras för medlemmarna. För att kunna prioritera rätt i underhållet av huset har styrelsen under hösten 2012 påbörjat ett arbete med att uppdatera befintlig underhållsplan och en besiktning av fastigheten kommer att utföras under början av 2013. I samband med detta, och tills arbetet är klart, beslutade styrelsen att inga ombyggnationer av lägenheter får påbörjas.

En analys av föreningens kostnader har också gjorts under hösten. Resultat kommer presenteras under 2013.

Styrelsen har även utrett nytt sopsoteringsystem, gemensamt bredbandsavtal för samtliga medlemmar samt sett över våra försäkringar.

Avgifter och hyror

Avgifterna har inte ändrats under året.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Beslut om renovering av trappuppgång inklusive utbyte av ytterdörrar ska fattas på stämma våren 2013. I övrigt finns inga planer på större underhåll de närmsta åren, huset är i gott skick.

Ekonomi

Resultat och ställning

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning kr	903 277	913 439	881 258	902 033	922 686
Rörelseresultat kr	110 669	72 745	-41 660	171 176	201 173
Resultat efter finansiella poster kr	-2 711	-10 666	-134 415	59 475	82 720
Balansomslutning tkr	10 028	10 029	10 032	10 131	10 094
Fond för yttre underhåll kr	170 240	155 240	140 240	124 240	110 240

Resultat och ställning

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

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat:	- 396 151
Årets resultat:	<u>- 19 635</u>
	- 415 786

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll enligt stadgar:	32 520
Balanserat resultat:	<u>- 448 306</u>
	- 415 786



 Ch JR E 10

Brf Flaggan 10 i Stockholm

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	915 999	903 277
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-601 358	-595 438
Planerat underhåll		-19 210	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-38 525	-36 950
Avskrivningar	Not 3	-160 220	-160 220
Summa fastighetskostnader		-819 313	-792 608
Rörelseresultat		96 686	110 669
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 991	1 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-118 312	-115 253
Summa finansiella poster		-116 321	-113 380
Årets resultat		-19 635	-2 711

Brf Flaggan 10 i Stockholm**Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 5 679 520 5 819 702

Mark och markanläggningar

Not 7 3 533 959 3 533 959

Inventarier

Not 8 37 770 57 808

9 251 249 9 411 469

Summa anläggningstillgångar

9 251 249 9 411 469

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

399 0

Avräkningskonto HSB Stockholm

734 707 540 473

Övriga fordringar

Not 9 19 362 25 445

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 9 260 6 740

763 728 572 658

Kassa och bank

Not 11 43 187 43 647

Summa omsättningstillgångar

806 915 616 305

Summa tillgångar**10 058 164 10 027 774**

Ch

 JR

 112

Brf Flaggan 10 i Stockholm**Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

3 536 601

3 536 601

Upplåtelseavgifter

4 046 178

4 046 178

Underhållsfond

185 240

170 240

7 768 019

7 753 019

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust

-396 151

-378 439

Årets resultat

-19 635

-2 711

-415 785

-381 151

Summa eget kapital

7 352 233

7 371 868

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

2 394 000

2 400 000

Leverantörsskulder

60 730

47 716

Övriga skulder

Not 14

39 325

38 932

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

211 876

169 258

Summa skulder

2 705 931

2 655 906

Summa eget kapital och skulder**10 058 164****10 027 774****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*

Brf Flaggan 10 i Stockholm

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-19 635	-2 711
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	160 220	160 220
Kassaflöde från löpande verksamhet	140 585	157 509
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 164	40 466
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	56 025	1 560
Kassaflöde från löpande verksamhet	199 774	199 535
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-6 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 000	0
Årets kassaflöde	193 774	199 535
Likvida medel vid årets början	584 120	384 585
Likvida medel vid årets slut	777 894	584 120

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm

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.

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 ränteintäkter 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 % från den 1 januari 2013.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

[Handwritten signatures and initials]

Brf Flaggan 10 i Stockholm

Noter	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	810 024	810 024
Hyror	81 248	79 300
Övriga intäkter	24 727	13 953
Bruttoomsättning	<u>915 999</u>	<u>903 277</u>
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	62 840	44 523
Reparationer	32 292	54 452
El	28 114	41 902
Uppvärmning	257 784	251 961
Vatten	37 502	38 734
Sophämtning	29 808	26 079
Fastighetsförsäkring	26 067	18 600
Kabel-TV	13 224	13 223
Förvaltningsarvoden	75 591	72 976
Övriga driftskostnader	38 136	32 989
	<u>601 358</u>	<u>595 438</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	35 170	35 170
Om- och tillbyggnad	105 012	105 012
Inventarier	20 038	20 038
	<u>160 220</u>	<u>160 220</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 660	1 040
Övriga ränteintäkter	331	833
	<u>1 991</u>	<u>1 873</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	117 852	114 843
Övriga räntekostnader	460	410
	<u>118 312</u>	<u>115 253</u>

PK
 Ch
 JR
 MS

Brf Flaggan 10 i Stockholm

Noter		2012-12-31	2011-12-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	8 599 259	8 599 259			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 599 259	8 599 259			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 779 557	-2 639 375			
	Årets avskrivningar	-140 182	-140 182			
	Utgående avskrivningar	-2 919 739	-2 779 557			
	Bokfört värde	5 679 520	5 819 702			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	10 840 000	10 840 000			
	Mark	14 800 000	14 800 000			
		25 640 000	25 640 000			
Not 7	Mark och markanläggningar					
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 533 959	3 533 959			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 533 959	3 533 959			
	Bokfört värde	3 533 959	3 533 959			
Not 8	Inventarier					
	Ingående anskaffningsvärde	117 074	117 074			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 074	117 074			
	Ingående avskrivningar	-59 266	-39 228			
	Årets avskrivningar	-20 038	-20 038			
	Utgående avskrivningar	-79 304	-59 266			
	Bokfört värde	37 770	57 808			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattefordringar	1 911	3 486			
	Skattekonto	17 451	21 959			
		19 362	25 445			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Försäkring	9 260	6 740			
	Upplupna intäkter	0	0			
		9 260	6 740			
Not 11	Kassa och bank					
	Handelsbanken	43 187	43 647			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	3 536 601	4 046 178	170 240	-378 439	-2 711
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			15 000	-17 711	2 711
	Årets resultat					-19 635
	Belopp vid årets slut	3 536 601	4 046 178	185 240	-396 151	-19 635

Handwritten signatures and initials, including 'Ch', 'JR', and 'E', along with other illegible marks.

Brf Flaggan 10 i Stockholm

Noter

2012-12-31 2011-12-31

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788482279	4,77%	2012-11-12	598 500	0
Nordea Hypotek	39788482287	4,77%	2013-01-12	698 250	0
Nordea Hypotek	39788482309	4,76%	2013-01-12	1 097 250	0
				2 394 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 394 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

2 394 000

Not 14 Övriga skulder

Moms	4 733	4 340
Depositioner	34 592	34 592
	39 325	38 932

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	14 500	15 180
Förutbetalda hyror och avgifter	85 915	90 608
Värme	65 368	29 487
Snöröjning	22 196	0
Övriga upplupna kostnader	23 897	33 983
	211 876	169 258

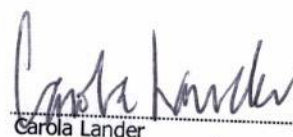
Stockholm, den 2013-04-23



Tommy Eklöf



Martina Bergensträhle



Carola Lander



Birgitta Magnusson



Johan Ramström



Per Malmberg



Björn Nerdgren

Vår revisionsberättelse har 2013-05-22 lämnats beträffande denna årsredovisning



Lena Lundberg



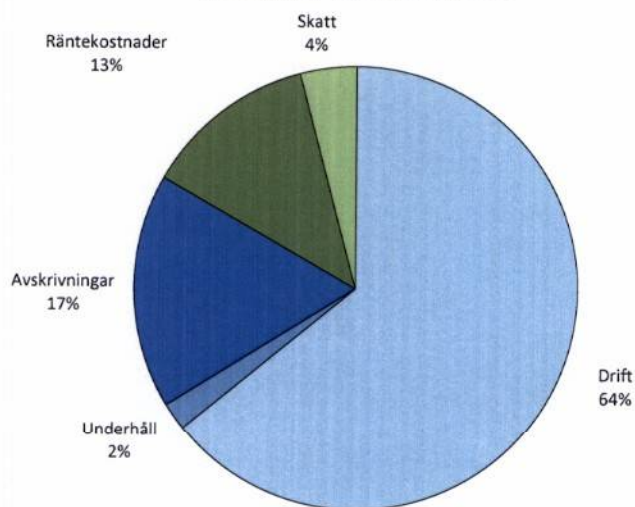
Niklas Anders

Av föreningen vald revisor

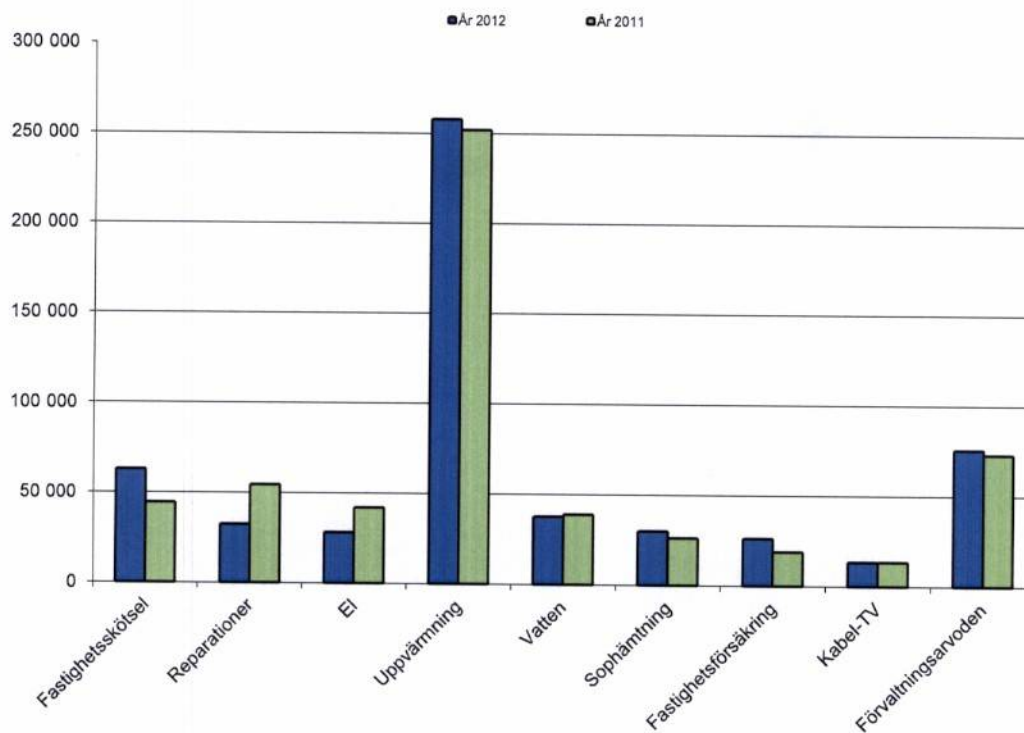


Brf Flaggan 10 i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Handwritten signatures and initials in blue ink.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Flaggan 10

Org nr 716460-1903

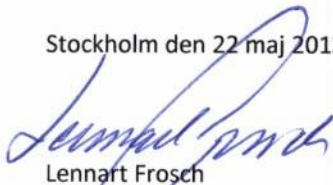
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Flaggan 10 för år 2012. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är 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 22 maj 2013



Lennart Frosch

Godkänd revisor