



Org Nr: 716460-1903

Styrelsen för Brf Flaggan 10 i Stockholm

Org.nr: 716460-1903

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Flaggan 10

Org nr 716460-1903

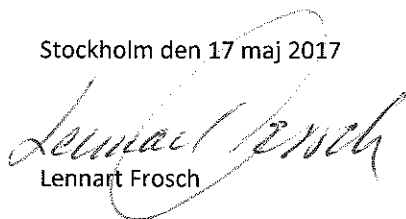
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Flaggan 10 för år 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är 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 17 maj 2017


Lennart Frosch

Extern revisor


DONAT BERGSTRÖM
AV FÖRENINGEN VALD
REVISOR

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE ÅR 2016

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Flaggan 1 i Sofia församling, Stockholm. Fastigheten, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler, byggd år 1929.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad genom Fastighetsägarföreningen i Folksam. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar, samt ett kollektivt så kallat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter i föreningen.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 25 medlemslägenheter har under året 4 överlåtit.

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	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-31. Vid stämman fanns 14 av 25 lägenheter representerade.

Styrelse

Årsstämman valde följande styrelse för verksamhetsåret 2016/2017;

Carola Lander	Ordförande
Britta Nordström	Sekreterare
Martina Bergenstråhle	Kassör
Micael Karlsson	Ledamot
Lisa Linder	Ledamot
Tommy Eklöf	Suppleant

Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret 2016/2017

Revisor

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

Valberedning

Valberedning utgjordes av Karin Birgitta Magnusson och Mariana Lund

Förvaltning

HSB Stockholm har skött förvaltningen för år 2016 inom området ekonomi. Teknisk och administrativ förvaltning sköttes av föreningen.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Under 2015 har det inte företagits några ombyggnationer i fastigheten. Ett nytt styrsystem till värmesystemet har anskaffats.

Aktiviteter

Ombyggnad och underhåll;

- tätning av fönster och balkongdörrar samt vädringsbalkonger och källardörr
- genomgång av värmesystemet gällande radiatorer och bytt termostater och ventiler. Installerat ytterligare radiatorer samt översyn av expansionskärl.
- fortsatt arbete med intrimningsproblem av det nya styrsystemet (2015) för värmeförsel i huset. Detta har medfört otillräckliga temperaturer i vissa lägenheter vid kallt väderlag.

Förväntad framtida utveckling;

- uppföljning av kontroll ventilationssystemet gjord 151218 och åtgärd i särskild lägenhet.
- fortsätta främja arbetet med att alla lägenheter ska ha en jämn innetemperatur mellan 20-21 grader oavsett årstid. Detta för att främja vår ekonomi samt miljön.
- utreda ersättningsnivåer för styrelsearbetet då det är både tidskrävande och ansvarsfullt.

Övriga aktiviteter;

- omförhandlat lån hos Nordea.
- köpt och installerat brandvarnare i hyreslokaler
- åtgärdat genomgående vattenläcka i huset
- återställt efter brand i lägenhet
- genomfört städdagar 161022 samt 170422

Avgifter och hyror

Avgifterna har inte ändrats under året.

Ekonomi

Historisk jämförelse av resultat och ställning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	1 141 518	911 521	922 000	915 999	903 277
Rörelseresultat	144 168	200 883	166 493	96 686	110 669
Resultat efter finansiella poster	105 605	154 570	81 141	-19 635	-2 711
Balansomslutning tkr	10 228	10 179	10 058	10 058	10 028
Fond för yttre underhåll	421 697	254 939	217 760	185 240	170 240

338318

Årets resultat och ställning

Resultatet av föreningens verksamhet under kalenderåret 2016 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:	- 310 926
Årets resultat:	<u>104 099</u>
	- 206 827

Styrelsen föreslår följande disposition:

att till Fond för yttre underhåll överföra (enligt stadgar):	96 174
att i ny räkning balanseras:	<u>- 303 001</u>
	- 206 827

4(4)



Org Nr: 716460-1903

Styrelsen för Brf Flaggan 10 i Stockholm

Org.nr: 716460-1903

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

**Brf Flaggan 10 i Stockholm**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 141 518	979 449
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-701 170	-594 401
Övriga externa kostnader	Not 3	-34 287	-48 023
Planerat underhåll		-36 404	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 131	-192 857
Summa rörelsekostnader		-989 992	-835 281
Rörelseresultat		151 526	144 168
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	550	428
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-47 978	-38 990
Summa finansiella poster		-47 428	-38 562
Årets resultat		104 099	105 605

**Brf Flaggan 10 i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 6

9 614 131

9 569 484

Inventarier och maskiner

Not 7

17 471

27 896

9 631 6029 597 380

Summa anläggningstillgångar

9 631 6029 597 380**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

5

399

Avräkningskonto HSB Stockholm

506 250

532 980

Övriga fordringar

Not 8

126 491

23 314

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

32 948

32 250

665 694588 943

Kassa och bank

Not 10

41 687

41 687

Summa omsättningstillgångar

707 381630 630**Summa tillgångar****10 338 983****10 228 010**

**Brf Flaggan 10 i Stockholm**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 536 601	3 536 601
Upplåtelseavgifter	4 046 178	4 046 178
Yttre underhållsfond	421 697	338 318
	<u>8 004 476</u>	<u>7 921 097</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-310 926	-333 152
Årets resultat	104 099	105 605
	<u>-206 827</u>	<u>-227 547</u>
Summa eget kapital	<u>7 797 648</u>	<u>7 693 550</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	
	<u>2 298 000</u>	<u>2 325 250</u>
	2 298 000	2 325 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	42 518	58 632
Övriga skulder	Not 13	
	40 517	39 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	
	<u>160 300</u>	<u>111 008</u>
	243 335	209 210
Summa skulder	2 541 335	2 534 460
Summa eget kapital och skulder	<u>10 338 983</u>	<u>10 228 010</u>



Brf Flaggan 10 i Stockholm

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	104 099	105 605
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	218 131	192 857
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>322 229</u>	<u>298 462</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-103 481	-10 374
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	34 125	-33 426
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>252 873</u>	<u>254 663</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-252 353	-253 690
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-252 353</u>	<u>-253 690</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-27 250	-24 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-27 250</u>	<u>-24 000</u>
Årets kassaflöde	-26 730	-23 027
Likvida medel vid årets början	574 667	597 694
Likvida medel vid årets slut	547 937	574 667

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

5(10)

α



Brf Flaggan 10 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,94% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

6/10



Brf Flaggan 10 i Stockholm

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	810 024	810 024
Hyror	198 226	93 224
Bredband	49 500	41 250
Övriga intäkter	131 001	34 951
Bruttoomsättning	<u>1 188 751</u>	<u>979 449</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-46 834	0
Hyresförluster	-399	0
	1 141 518	979 449
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	60 666	57 303
Reparationer	119 889	26 173
El	28 454	25 449
Uppvärmning	231 305	229 645
Vatten	34 520	36 876
Sophämtning	30 684	28 343
Fastighetsförsäkring	33 380	31 128
Kabel-TV och bredband	64 520	54 834
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	36 280	35 005
Förvaltningsarvoden	52 048	54 353
Övriga driftkostnader	9 422	15 293
	<u>701 170</u>	<u>594 401</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	97
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 467	823
Administrationskostnader	12 370	28 301
Extern revision	12 500	9 830
Konsultkostnader	0	4 022
Medlemsavgifter	4 950	4 950
	<u>34 287</u>	<u>48 023</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	285	247
Ränteintäkter skattekonto	107	145
Övriga ränteintäkter	158	36
	<u>550</u>	<u>428</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	34 853	38 990
Övriga räntekostnader	13 125	0
	<u>47 978</u>	<u>38 990</u>

7(10)

x



Brf Flaggan 10 i Stockholm

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	9 424 847	8 599 259
Anskaffningsvärde mark	3 533 959	3 533 959
Årets investeringar	252 353	825 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 211 159	12 958 806
Ingående avskrivningar	-3 389 322	-3 206 890
Årets avskrivningar	-207 706	-182 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 597 028	-3 389 322
Utgående bokfört värde	9 614 131	9 569 484
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 200 000	12 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	458 000	393 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	20 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	32 058 000	27 793 000
Not 7 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	152 314	152 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 314	152 314
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-124 418	-113 993
Årets avskrivningar	-10 425	-10 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 843	-124 418
Bokfört värde	17 471	27 896
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	17 365	17 883
Skattefordran	13 263	5 431
Övriga fordringar	95 863	0
	126 491	23 314
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	32 948	32 250
	32 948	32 250

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Brf Flaggan 10 i Stockholm**Noter 2016-12-31 2015-12-31**Not 10 Kassa och bank**

Handelsbanken	41 687	41 687
	41 687	41 687

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 536 601	4 046 178	338 318	-333 152	105 605
Resultatdisposition			83 379	22 226	-105 605
Årets resultat					104 099
Belopp vid årets slut	3 536 601	4 046 178	421 697	-310 926	104 099

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788733255	0,75%	2018-09-17	574 500	6 000
Nordea Hypotek	39788733263	0,75%	2018-09-17	670 250	7 000
Nordea Hypotek	39788733271	1,15%	2020-09-15	1 053 250	11 000
				2 298 000	24 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 274 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 178 000**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 3 040 000 3 040 000**Not 13 Övriga skulder**

Momsskuld	5 925	4 978
Övriga kortfristiga skulder	34 592	34 592
	40 517	39 570

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	349	4 850
Förutbetalda hyror och avgifter	105 023	59 850
Övriga upplupna kostnader	54 928	46 308
	160 300	111 008

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

g(10)

x



Brf Flaggan 10 i Stockholm


Noter

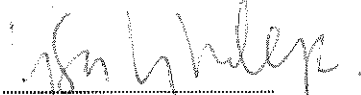
2016-12-31 2015-12-31

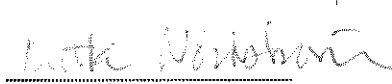
Stockholm, den 19/4-2017


Martina Bergenstråhle



Micael Karlsson

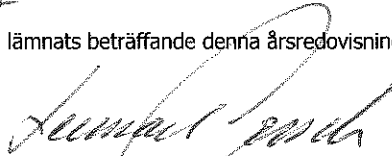

Carola Lander


Lisa Linder


Britta Nordström

Vår revisionsberättelse har ²⁰¹⁷⁰⁵¹⁷ lämnats beträffande denna årsredovisning


Johan Bergenstråhle
Av föreningen vald revisor


Lennart Frosch
Av föreningen vald revisor