

Org Nr: 716460-1903

Styrelsen för Brf Flaggan 10 i Stockholm

Org.nr: 716460-1903

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse för bostadsrättsföreningen Flaggan 10 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 – 2017-12-31.

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Flaggan 1 i Sofia församling, Stockholm.

Fastigheten, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler, är byggd år 1929.

Fastigheten 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

Föreningen upplåter inga bostäder som hyresrätt, dock 2 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta, kvm</u>	
25	lägenheter (bostadsrätt)	1337 kvm	varav 1 Rok 17 st, 3 RoK 8 st
2	lokaler (hyresrätt)	105 kvm	

Väsentliga händelser under året 2017

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30. Vid stämman fanns 14 av 25 lägenheter representerade.

Styrelse

Årsstämman valde följande styrelse för verksamhetsåret 2017/2018.

Carola Lander	ordförande
Mikael Sundling	vice ordförande
Tommy Eklöf	kassör
Elizabeth Parmlind	ledamot och sekreterare
Martina Bergenstråhle	suppleant

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret 2017/2018.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen utgjordes av Britta Nordström och Nils Larsson

Förvaltning

HSB Stockholm har skött förvaltningen för år 2017 inom området ekonomi. Teknisk och administrativ förvaltning sköttes av föreningen.

Genomfört underhåll

Under 2017 har fasaden renoverats, södra gaveln helt och resten av fasaden delvis.

Påbörjat arbete för att upprätta underhållsplan under 2018.

Renovering av hiss efter underkännande vid besiktning

Besökt Bewe energiteknik för årlig information om energiåtgång

Aktiviteter

Förhandlingar med Nordea för lån till fasadrenovering.

Dialog med försäkringsbolag och drabbad allmänhet med skadeståndskrav efter nedfallen fasad.

Städdag 170422

Försök med särskild hantering av matavfall

Hanterat strejk vid sophämtning

Deltagit i samrådsmöte gällande tunnelbanan

Sedvanligt styrelsearbete i form av löpande uppgifter.

Avgifter och hyror

Avgifterna har ej ändrats under året.

Medlemsinformation

Av föreningens 25 medlemslägenheter har under året 2 överlåtits.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 055 053	1 141 518	1 141 518	911 521	922 000
Rörelseresultat	-58 655	151 526	144 168	200 883	166 493
Resultat efter finansiella poster	-91 709	104 099	105 605	154 570	81 141
Soliditet %	65	75	75	74	74
Balansomslutning tkr	11 765	10 339	10 228	10 179	10 058
Fond för yttre underhåll	517 871	421 697	338 318	254 939	217 760

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 536 601	4 046 178	421 697	-310 926	104 099
Reservering till fond	0	0	96 174	-96 174	0
anspråktagande av fond	0	0	0	0	0
Balanserad i ny räkning	0	0	0	104 099	-104 099
Årets resultat	0	0	0	0	-91 706
Belopp vid årets slut	3 536 601	4 046 178	517 871	-303 001	-91 706

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-303 001
Årets resultat	-91 709
	-394 710

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	96 174
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Balanseras i ny räkning	-490 884
	-394 710

Resultatet av föreningens verksamhet under kalenderåret 2017 och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Brf Flaggan 10 i Stockholm

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 055 053	1 141 518
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-782 600	-701 170
Övriga externa kostnader	Not 3	-31 627	-34 287
Planerat underhåll		-30 514	-36 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-268 966	-218 131
Summa rörelsekostnader		<u>-1 113 707</u>	<u>-989 992</u>
Rörelseresultat		-58 655	151 526
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	9 397	550
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-42 451</u>	<u>-47 978</u>
Summa finansiella poster		<u>-33 054</u>	<u>-47 428</u>
Årets resultat		-91 709	104 099

Brf Flaggan 10 i Stockholm**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 6

10 626 514

9 614 131

Inventarier och maskiner

Not 7

7 046

17 471

10 633 5609 631 602

Summa anläggningstillgångar

10 633 5609 631 602**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0

5

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 054 613

506 250

Övriga fordringar

Not 8

20 395

126 491

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

9 209

32 948

1 084 217665 694

Kassa och bank

Not 10

46 989

41 687

Summa omsättningstillgångar

1 131 206707 381**Summa tillgångar****11 764 766****10 338 983**

Brf Flaggan 10 i Stockholm

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
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	517 871	421 697
	8 100 650	8 004 476
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-303 001	-310 926
Årets resultat	-91 709	104 099
	-394 710	-206 827
Summa eget kapital	7 705 940	7 797 648
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	
	3 756 000	2 298 000
	3 756 000	2 298 000
<i>Korfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
Leverantörsskulder	24 000	0
Övriga skulder	56 542	42 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	
	Not 15	
	45 459	40 517
	176 825	160 300
	302 826	243 335
Summa skulder	4 058 826	2 541 335
Summa eget kapital och skulder	11 764 766	10 338 983

Brf Flaggan 10 i Stockholm

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-91 709	104 099
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	268 966	218 131
Kassaflöde från löpande verksamhet	177 257	322 229
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	129 840	-103 481
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	35 492	34 125
Kassaflöde från löpande verksamhet	342 589	252 873
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 270 924	-252 353
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 270 924	-252 353
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 482 000	-27 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 482 000	-27 250
Årets kassaflöde	553 665	-26 730
Likvida medel vid årets början	547 937	574 667
Likvida medel vid årets slut	1 101 602	547 937

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

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 2 % 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 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 1 315 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.

Brf Flaggan 10 i Stockholm

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	810 024	810 024
Hyror	189 618	198 226
Bredband	49 500	49 500
Övriga intäkter	23 911	131 001
Bruttoomsättning	<u>1 073 053</u>	<u>1 188 751</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-18 000	-46 834
Hyresförluster	0	-399
	1 055 053	1 141 518
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	93 209	60 666
Reparationer	116 639	119 889
El	30 461	28 454
Uppvärmning	233 865	231 305
Vatten	50 095	34 520
Sophämtning	41 958	30 684
Fastighetsförsäkring	45 497	33 380
Kabel-TV och bredband	65 142	64 520
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	37 455	36 280
Förvaltningsarvoden	59 370	52 048
Övriga driftkostnader	8 909	9 422
	782 600	701 170
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 534	4 467
Administrationskostnader	16 147	12 370
Extern revision	12 500	12 500
Konsultkostnader	400	0
Medlemsavgifter	46	4 950
	31 627	34 287
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	261	285
Ränteintäkter skattekonto	42	107
Övriga ränteintäkter	9 094	158
	9 397	550
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	28 826	34 853
Övriga räntekostnader	13 625	13 125
	42 451	47 978

Brf Flaggan 10 i Stockholm

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 6	Byggnader och mark					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Anskaffningsvärde byggnader	9 677 200	9 424 847			
	Anskaffningsvärde mark	3 533 959	3 533 959			
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	1 270 924	252 353			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 482 083	13 211 159			
	Ingående avskrivningar	-3 597 028	-3 389 322			
	Årets avskrivningar	-258 541	-207 706			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 855 569	-3 597 028			
	Utgående bokfört värde	10 626 514	9 614 131			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 200 000	11 200 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	458 000	458 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 400 000	20 400 000			
	Summa taxeringsvärde	32 058 000	32 058 000			
Not 7	Inventarier och maskiner					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde	152 314	152 314			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 314	152 314			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar	-134 843	-124 418			
	Årets avskrivningar	-10 425	-10 425			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 268	-134 843			
	Bokfört värde	7 046	17 471			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	17 414	17 365			
	Skattefordran	2 981	13 263			
	Övriga fordringar	0	95 863			
		20 395	126 491			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	9 209	32 948			
		9 209	32 948			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10	Kassa och bank					
	Handelsbanken	41 187	41 687			
	Nordea	5 802	0			
		46 989	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	421 697	-310 926	104 099
	Resultatdisposition	0	0	96 174	7 925	-104 099
	Årets resultat	0	0	0	0	-91 709
	Belopp vid årets slut	3 536 601	4 046 178	517 871	-303 001	-91 709


Brf Flaggan 10 i Stockholm

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 12	Skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
			Ränteändr dag
			Belopp
			Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788733255	0,75%
	Nordea Hypotek	39788733263	0,75%
	Nordea Hypotek	39788733271	1,15%
	Nordea Hypotek	39788800300	0,64%
			2018-09-17
			2018-09-17
			2020-09-15
			2018-03-24
			568 500
			663 250
			1 042 250
			1 500 000
			6 000
			7 000
			11 000
			0
			3 774 000
			24 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		3 750 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		3 654 000
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	3 040 000	3 040 000
Not 13	Övriga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	24 000	0
Not 14	Övriga skulder		
	Momsskuld	10 867	5 925
	Övriga kortfristiga skulder	34 592	34 592
		45 459	40 517
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	6 970	349
	Förutbetalda hyror och avgifter	119 552	105 023
	Övriga upplupna kostnader	50 303	54 928
		176 825	160 300
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut		
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

Stockholm, den

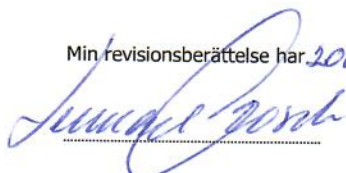

Carola Lander


Elizabeth Parmlind

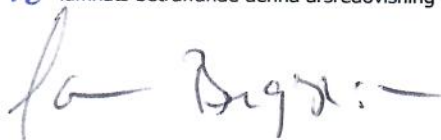

Mikael Sundling


Tommy Eköf

Min revisionsberättelse har 2018-05-16 lämnats beträffande denna årsredovisning


Johan Bergström

Av föreningen vald revisor


JOHAN BERGSTRÖM