

Org Nr: 716460-1903

Styrelsen för Brf Flaggan 10 i Stockholm

Org.nr: 716460-1903

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse år 2019

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 2019

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-05 och fortsatt ordinarie stämma 2019-07-09 Vid stämman fanns 13 av 25 lägenheter representerade och sedan 10 av 25.

Styrelse

Årsstämman valde följande styrelse för verksamhetsåret 2019/2020.

Tomas Agdalen, ordförande

Niclas Lindgren, sekreterare

Tommy Eklöf, kassör

Nils Larson, ledamot

Martina Bergensträhle, ledamot

Johan Kristiansson ledamot

Isak Berglund, Ledamot

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret 2019.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen utgjordes av Mikael Sundling och Annika Olsson.

Förvaltning

HSB Stockholm har skött förvaltningen för år 2019 inom området ekonomi. Teknisk och administrativ förvaltning sköttes av föreningen.

Genomfört underhåll

Köpt in och fått ny värmepump installerad.

Vattenskada i lägenhet åtgärdad.

Åtgärdat fasad mot Folkungagatan som efter renovering 2018 var flammig.

Tagit in underhållsplan.

Genomfört kontroll av fastigheten av Miljöförvaltningen

Aktiviteter

En ny energideklaration har gjorts.

Städdag vår och höst

Avgifter och hyror

Avgifterna har ej ändrats under året.

Medlemsinformation

Av föreningens 25 medlemslägenheter har under året 4 överlåtit.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 197 286	1 114 234	1 055 053	1 141 518	979 499
Rörelseresultat	-75 676	98 258	-58 655	151 526	144 168
Resultat efter finansiella poster	-109 921	66 847	-91 709	104 099	105 605
Balansomslutning tkr	11 657	11 781	11 765	10 339	10 228
Fond för yttre underhåll	710 219	614 045	517 871	421 697	338 318

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 536 601	4 046 178	614 045	-490 884	66 847
Reservering till fond 2018			96 174	-96 174	
Balanserad i ny räkning				66 847	-66 847
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-109 921
Belopp vid årets slut	3 536 601	4 046 178	710 219	-520 211	-109 921

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-520 211
Årets resultat	-109 921
	-630 132

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	125 739
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	-755 871
	-630 132

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Flaggan 10 i Stockholm

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 197 286	1 114 234
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-874 612	-702 742
Övriga externa kostnader	Not 3	-82 137	-21 424
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-61 110	-29 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 102	-261 916
Summa rörelsekostnader		-1 272 962	-1 015 976
Rörelseresultat		-75 676	98 258
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	626	532
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-34 871	-31 943
Summa finansiella poster		-34 245	-31 411
Årets resultat		-109 921	66 847

Brf Flaggan 10 i Stockholm

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 10 116 542 10 367 975

Inventarier och maskiner

Not 8 0 3 669

10 116 542 10 371 644

Summa anläggningstillgångar

10 116 542 10 371 644

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 404 370 1 293 766

Övriga fordringar

Not 9 31 383 33 813

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 57 559 34 777

1 493 312 1 362 356

Kassa och bank

Not 11 46 989 46 989

Summa omsättningstillgångar

1 540 301 1 409 344

Summa tillgångar**11 656 843 11 780 989**

Brf Flaggan 10 i Stockholm

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 536 601	3 536 601
Upplåtelseavgifter	4 046 178	4 046 178
Yttre underhållsfond	710 219	614 045
	<u>8 292 998</u>	<u>8 196 824</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-520 211	-490 884
Årets resultat	-109 921	66 847
	<u>-630 132</u>	<u>-424 037</u>
Summa eget kapital	<u>7 662 866</u>	<u>7 772 787</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>3 721 500</u>	<u>3 729 250</u>
	3 721 500	3 729 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 11 000	24 000
Leverantörsskulder	51 263	78 666
Skatteskulder	3 119	0
Övriga skulder	Not 14 12 029	11 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>195 066</u>	<u>164 866</u>
	272 477	278 952
Summa skulder	3 993 977	4 008 202
Summa eget kapital och skulder	<u>11 656 843</u>	<u>11 780 989</u>

Brf Flaggan 10 i Stockholm

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-109 921	66 847
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	255 102	261 916
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>145 181</u>	<u>328 763</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 352	-38 985
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	6 525	-23 874
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>131 354</u>	<u>265 903</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-20 750	-26 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-20 750</u>	<u>-26 750</u>
Årets kassaflöde	110 604	239 153
Likvida medel vid årets början	1 340 755	1 101 602
Likvida medel vid årets slut	1 451 359	1 340 755

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. Sista avskrivningsår är 2018.

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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

✓

Brf Flaggan 10 i Stockholm

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	810 024	810 024
Hyror	199 566	193 360
Bredband	49 500	49 500
Övriga intäkter	138 196	61 350
Bruttoomsättning	<u>1 197 286</u>	<u>1 114 234</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	34 165	48 448
Reparationer	245 510	118 809
El	31 732	35 147
Uppvärmning	265 531	243 391
Vatten	46 465	45 776
Sophämtning	38 994	37 403
Fastighetsförsäkring	36 022	23 537
Kabel-TV och bredband	63 538	55 911
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	43 555	38 005
Förvaltningsarvoden	56 891	50 648
Övriga driftkostnader	12 211	5 667
	<u>874 612</u>	<u>702 742</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 035	1 996
Administrationskostnader	1 498	2 269
Extern revision	12 000	12 500
Konsultkostnader	62 039	0
Medlemsavgifter	5 566	4 658
	<u>82 137</u>	<u>21 424</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	46 500	22 747
Sociala avgifter	14 610	7 147
	<u>61 110</u>	<u>29 894</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	626	532
	<u>626</u>	<u>532</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	34 871	31 452
Övriga räntekostnader	0	491
	<u>34 871</u>	<u>31 943</u>

Brf Flaggan 10 i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	10 948 124	10 948 124
Anskaffningsvärde mark	3 533 959	3 533 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 482 083	14 482 083
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 114 108	-3 855 569
Årets avskrivningar	-251 433	-258 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 365 541	-4 114 108
Utgående bokfört värde	10 116 542	10 367 975
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 000 000	11 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	913 000	458 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	20 400 000
Summa taxeringsvärde	41 913 000	32 058 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	152 314	152 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 314	152 314
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-148 645	-145 268
Årets avskrivningar	-3 669	-3 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-152 314	-148 645
Bokfört värde	0	3 669
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	31 383	31 382
Skattefordran	0	2 431
	31 383	33 813
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	34 897	34 777
Upplupna intäkter	22 662	0
	57 559	34 777

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

Brf Flaggan 10 i Stockholm

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 11	Kassa och bank		
	Handelsbanken	41 187	41 187
	Nordea	5 802	5 802
		46 989	46 989
Not 12	Skulder till kreditinstitut		
			Nästa års amortering
	Låneinstitut	Ränteändr dag	
	Låne nummer	Ränta	Belopp
	Nordea Hypotek	39788733271	1,15% 2020-09-15
	Nordea Hypotek	39788800300	0,89% 2020-01-07
	Nordea Hypotek	39788925383	0,81% 2021-09-17
	Nordea Hypotek	39788925391	0,81% 2020-03-17
			3 732 500
			11 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		3 721 500
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		3 677 500
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	3 800 000	3 800 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	11 000	24 000
Not 14	Övriga skulder		
	Momsskuld	12 029	11 420
		12 029	11 420
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	2 095	1 666
	Förutbetalda hyror och avgifter	125 033	122 202
	Övriga upplupna kostnader	80 519	53 083
	Omförd moms	-12 581	-12 085
		195 066	164 866

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



Brf Flaggan 10 i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

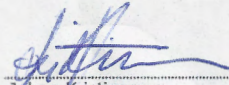
Not 16: Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020 03 29

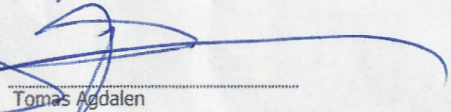

Niclas Anderstedt LINDGREN

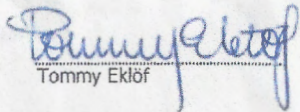

Isak Mattsson-Märn


Johan Kristiansson

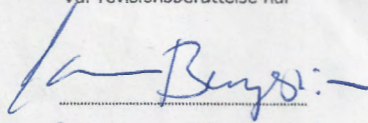

Martina Bergenstråle


Nils Larsson

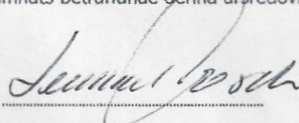

Tomas Agdalen


Tommy Eklöf

Vår revisionsberättelse har 2020 06 02 lämnats beträffande denna årsredovisning


JOHAN BERGENSTRÅLE

Av föreningen vald revisor


LENNART FRÖSCH

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Flaggan 10

Org nr 716460-1903

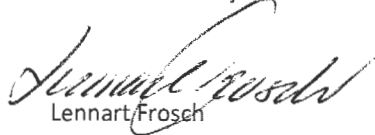
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Flaggan 10 för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är 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 ersättningskyldig 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.

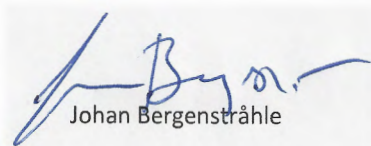
Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 juni 2020



Lennart Froesch

Extern revisor



Johan Bergenstråhle

Intern revisor