

Årsredovisning 2019

BRF FLAGGAN 11
716414-2585

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1986-11-19.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Flaggan 8 på adressen Åsögatan 181 i Stockholm. Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 1 010 kvm och 1 lokal om 130 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Försäkring.

Styrelsens sammansättning

Andreas Eldblom Stefanidis	Ordförande
Oscar Solmell	Kassör
Christian Gill	Ledamot
Mats Bergquist	Ledamot
Susanna Dahl	Suppleant
Bojan Radevic	Suppleant
Niki Samakovlis	Suppleant

Valberedning

Christer Rutberg och Tobias Martelius.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-05. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1989	Fasaden renoverades
1990	Tak renoverades
1994	Stammar byttes i fastigheten samt nya elstigar
1996	Fjärrvärme installerades
1999	Källarlokalen renoverades
2003	Fönstren målades samt tätningslister byttes
2009	Vindsförråd byggdes
2015	OVK
2016	Balkongbygge
2016	Nytt torkskåp i tvättstugan
2017	Nytt cykelställ på framsidan huset
2018	Trapphusrenovering
2019	Målning av ytterfönster samt tätningslister

Planerade underhåll

2020	OVK
------	-----

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
-----------------------	---------

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har organiserat sitt arbete i olika ansvarsområden som bland annat involverat mäklarkontakter, gårdsskötsel, löpande underhåll, löpande administration, medlemsinformation, kontakt med hyresgäster av lokal och ekonomisk plan.

Skötseln av gård på fram- och baksida har hanterats med hjälp av ledamöter i styrelsen samt inhyrd trädgårdsskötsel. Vintertid har eventuell skottning och sandning hanterats mellan medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	856	846	828	828
Resultat efter fin. poster	-21	-1 597	54	-21
Soliditet, %	59	59	80	80
Yttre fond	0	725	647	569
Taxeringsvärde	31 772	24 425	24 425	26 146
Bostadsyta, kvm	1 010	1 010	1 010	1 010
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	548	589	589	589
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 814	2 814	1 329	1 329
Genomsnittlig skuldränta, %	1,12	1,46	0,76	0,88

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	5 295	-	-	5 295
Upplåtelseavgifter	1 105	-	-	1 105
Fond, yttre underhåll	725	-	-725	0
Direkt kapitaltillskott	1 483	-	-	1 483
Balanserat resultat	-2 436	-1 597	725	-3 308
Årets resultat	-1 597	1 597	-21	-21
Eget kapital	4 575	0	-21	4 554

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 308
Årets resultat	<u>-21</u>
Totalt	-3 329

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	75
Balanseras i ny räkning	<u>-3 404</u>
	-3 329

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		856	846
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		856	846
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-622	-2 225
Övriga externa kostnader	8	-91	-70
Personalkostnader	9	-56	-32
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-77	-86
Summa rörelsekostnader		-846	-2 413
Rörelseresultat		10	-1 567
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-32	-30
Summa finansiella poster		-32	-30
Resultat efter finansiella poster		-21	-1 597
Årets resultat		-21	-1 597

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	6 435	6 511
Pågående projekt		147	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 582</u>	<u>6 511</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>6 582</u>	<u>6 511</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6	7
Övriga fordringar	12	9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	64	63
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>78</u>	<u>79</u>
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	14	239	239
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>239</u>	<u>239</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		780	870
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>780</u>	<u>870</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 097</u>	<u>1 187</u>
Summa tillgångar		<u>7 679</u>	<u>7 698</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 882	7 882
Fond för yttre underhåll		0	725
Summa bundet eget kapital		7 883	8 608
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 308	-2 436
Årets resultat		-21	-1 597
Summa fritt eget kapital		-3 329	-4 033
Summa eget kapital		4 554	4 575
Avsättningar			
Avsättningar		46	34
Summa avsättningar		46	34
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 843	2 843
Summa långfristiga skulder		2 843	2 843
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		65	92
Skatteskulder		-4	-5
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	177	160
Summa kortfristiga skulder		237	246
Summa eget kapital och skulder		7 679	7 698

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Flaggan 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2-3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	148	141
Årsavgifter, bostäder	553	595
Övriga intäkter	155	109
Summa	856	846

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	13	23
Fastighetsskötsel	2	3
Städning	21	30
Trädgårdsarbete	62	42
Övrigt	2	63
Summa	100	161

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	21	11
Summa	21	11

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Trapphusreovering	0	1 558
Summa	0	1 558

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	76	72
Sophämtning	20	18
Uppvärmning	200	199
Vatten	56	55
Summa	352	345

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	50	38
Fastighetsförsäkringar	37	35
Fastighetsskatt	44	46
Kabel-TV	18	31
Summa	149	150

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	1	0
Juridiska kostnader	4	8
Kameral förvaltning	36	35
Revisionsarvoden	14	2
Övriga förvaltningskostnader	36	25
Summa	91	70

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	5	2
Sociala avgifter	13	7
Styrelsearvoden	37	22
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	56	32

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	32	30
Summa	32	30

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 995	7 995
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 995	7 995
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 484	-1 398
Årets avskrivning	-77	-86
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 560	-1 484
Utgående restvärde enligt plan	6 435	6 511
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 209</i>	<i>3 209</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 972	8 825
Taxeringsvärde mark	21 800	15 600
Summa	31 772	24 425

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	9	9
Summa	9	9

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	12	13
Försäkringspremier	28	27
Förvaltning	9	9
Kabel-TV	5	5
Uppvärmning	6	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	10
Summa	64	63

Not 14, Kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i vindkraftverk	239	239
Summa	239	239

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2021-01-30	1,12 %	2 843	2 843
Summa			2 843	2 843

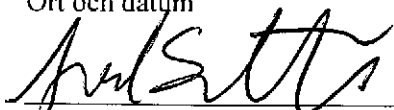
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	14	7
EI	6	8
Förutbetalda avgifter/hyror	72	71
Löner	30	30
Sociala avgifter	9	9
Städning	6	4
Uppvärmning	25	27
Utgiftsräntor	3	3
Vatten	9	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	0
Summa	177	160

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	3 120	3 120
Summa	3 120	3 120

Underskrifter

Stockholm, 2020-04-21

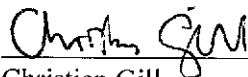
Ort och datum



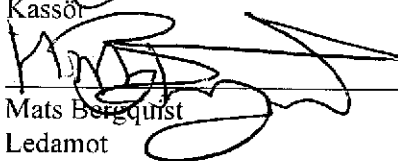
Andreas Eldblom Stefanidis
Ordförande



Oscar Solmell
Kassör

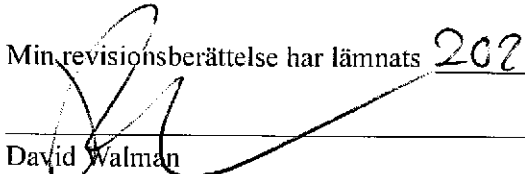


Christian Gill
Ledamot



Mats Bergquist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-24


David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flaggan 11
Organisationsnummer 716414-2585**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flaggan 11 för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flaggan 11 för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-22



Rävisor AB
David Walman
Revisor