



Brf Flamingo

Årsredovisning för
Brf Flamingo
Org.nr 769621-3565

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31





Välkommen till Årsredovisningen för Brf Flamingo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2023.

Innehållsförteckning

| | |
|--|----------|
| Välkommen till Årsredovisningen för Brf Flamingo | 2 |
| 1. Förvaltningsberättelse..... | 3 |
| 1.1. Verksamheten | 3 |
| 1.1.1. Allmänt om verksamheten..... | 3 |
| 1.1.2. Grundfakta om föreningen | 3 |
| 1.1.3. Föreningens fastighet..... | 3 |
| 1.1.4. Byggnadsår och ytor..... | 3 |
| 1.1.5. Lägenheter och lokaler | 3 |
| 1.2. Byggnadens tekniska status..... | 4 |
| 1.3. Förvaltningsavtal..... | 5 |
| 1.4. Övriga avtalsleverantörer | 5 |
| 1.5. Väsentliga händelser under räkenskapsåret..... | 5 |
| 1.6. Väsentliga händelser efter räkenskapsåret | 6 |
| 1.7. Större projekt om några år..... | 6 |
| 1.8. Medlemsinformation..... | 6 |
| 1.9. Styrelsen..... | 7 |
| 2. Föreningens ekonomi | 8 |
| 2.1. Fördelning av väsentliga kostnader..... | 8 |
| 2.2. Flerårsöversikt..... | 9 |
| 2.3. Förändringar i eget kapital | 9 |
| 2.4. Resultatdisposition..... | 10 |

Kontaktinformation

Postadress: Centrumslingan 49, 171 45 Solna

Mail: styrelsen@brf-flamingo.se

Föreningen förvaltas av Valorem Bostadsrättsförvaltning/Wasberg Redovisning AB

Org.nr 556413-2586

Telefon: 08-20 35 03

Mail: info@valorem.se

www.valorem.se





1. Förvaltningsberättelse

1.1. Verksamheten

1.1.1. Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

1.1.2. Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-12. Nuvarande stadgar reviderades under 2016 och registrerades 2017-06-27 hos Bolagsverket.

1.1.3. Föreningens fastighet

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|------------|--------|
| Solna Banken 13 | 2011-07-01 | Solna |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners Insurance. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår liksom bostadsrättsförsäkring för medlemmarna. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme plus värmepump för återvinning av energi ur frånluften.

1.1.4. Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1991 och består av 4 flerbostadshus på adressen Centrumslingan 45-51. Den totala lägenhetsarean är 7 209 kvm och totala lokalarean 1 437 kvm. Summa 8 646 kvm.

1.1.5. Lägenheter och lokaler

I slutet av året hade vi 86 lägenheter med bostadsrätt, 9 lägenheter med hyresrätt plus 12 i ett gruppboende, samt 4 uthyrda lokaler.

Lägenhetsfördelning:

| Antal rum | 1,5 | 2 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|-------------------------|-----|------|------|------|------|-------|-------|
| Storlek, m ² | 42 | 58,8 | 61,8 | 78,4 | 97,2 | 110,7 | 163,3 |
| Hus 45 | 12 | | 6 | | 2 | 2 | |
| Hus 47 | | 14 | | 14 | | | 1 |
| Hus 49 | | 14 | | 14 | | | |
| Hus 51 | | 14 | | 14 | | | |

I de uthyrda lokalerna bedrivs följande verksamhet i december 2023

| Verksamhet | Yta, kvm | Momspliktig | Löptid t.o.m. | Kontraktstyp |
|----------------------------|----------|-------------|---------------|--------------------|
| Spelevent Norden AB | 37 | Ja | 2026-09-15 | Lokalhyreskontrakt |
| Hisskoncept i Stockholm AB | 69 | Ja | 2024-03-31 | Lokalhyreskontrakt |
| Förskola (Solna stad) | 594 | Ja | 2024-07-31 | Lokalhyreskontrakt |
| Waxö omsorg | 336 | Nej | 2026-12-31 | Lokalhyreskontrakt |
| Föreningslokal | 40 | -- | -- | Ej uthyrd |





1.2. Byggnadens tekniska status

| Utfört underhåll | År |
|--|---------|
| Byte av hiss Csl 47 | 2023 |
| Byte av manglar Csl 47/49/51 | 2022 |
| Byte av tvättmaskin Csl 47 | 2022 |
| Åtgärdat mögelskada hos Waxö | 2022 |
| Fasadrenovering Csl 45 | 2022 |
| Radonmätning förskolan | 2021 |
| LED-belysning på alla vindar energibesparing | 2021 |
| OVK förskolan | 2021 |
| OVK av alla lägenheter. Många otillåtna fläktar och felaktiga ombyggnationer av kök och badrum. | 2020 |
| Installation av en Bauer jet-pump i värmesystemet | 2020 |
| Slipat golven i våra entréer. Nya tak i entréerna och tvättstugorna | 2020 |
| Byte av våra avloppsrör under 45'an i restaurangerna R-Asia | 2019–20 |
| Byte av linor till hissarna i 45'an och 51'an | 2019 |
| Komplett UH-besiktning av våra hus → 30 års UH-plan i verktyget Planima | 2018 |
| Säkerhetsproblem på våra tak åtgärdade | 2018 |
| Renovering av fogarna på 45:ans södra fasad | 2018 |
| Byte till nya tilluftdon (ventiler) i alla lägenheter | 2018 |
| OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) av våra lokaler. Delvis ombesiktning 2018 | 2017–18 |
| Värmesystemet - alla radiatorventiler och termostater bytta. Men också ny cirkulationspump, nya stamventiler (51 st) och ett magnetiskt filter - allt pga. problem med magnetit i systemet. Dessutom en värmepump för återvinning av frånluften i våra höghus. | 2017–18 |
| Ventilationen - alla centrala fläktar (13 st) bytta till varvtalsstyrda, mer energieffektiva EC fläktar. | 2017 |
| Hissarna, bland annat byte av frekvensomvandlare, kontakter vid alla hissdörrar samt många tryckknappar | 2017 |
| Stamspolning med hetvatten av köksstammarna | 2016 |
| Ombyggnad av soprummen, då sophämtarna vägrade använda sopkarusellerna | 2016 |
| Installation av fiber-baserat bredband till alla lägenheter | 2016 |
| Radonmätning → årsmedelvärde < 20 Bq/m ³ (dvs mycket lågt) | 2016 |
| Installation av takantenn för digital marksänd TV till alla lägenheter | 2016 |
| Målning av entréer, trapphus, hissdörrar och många lägenhetsdörrar | 2015–16 |
| Byte till LED-lampor inne och ute | 2014–15 |
| Renovering av alla fönster | 2014 |
| Elektronisk bokning av tvättstugan i Csl 47 | 2014 |
| Tätning av en del fogar på fasaden på Csl 45. (Alla fogar på höghusen tätades ca. 2005) | 2013 |
| Installation av takrasskydd | 2013 |
| Stamspolning | 2011 |





1.3. Förvaltningsavtal

| Förvaltning omfattar | Förvaltare |
|--|---------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning Lägenhets- och medlemsförteckningar | Valorem Bostadsrättsförvaltning |
| Fastighetsskötsel | HSB |
| Teknisk förvaltning | Hisskoncept i Stockholm AB |
| Tekniska installationer, drift och jour | WIAB |

1.4. Övriga avtalsleverantörer

| Leverantör | Ansvar |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Wacab | Mat och avfallshanteringen |
| Svenska Lumon | Balkonginglasning |
| Stockholms Stadsnät | Bredband |
| Vattenfall | Elhandel |
| Vattenfall | Elnät |
| Norrenergi | Fjärrvärme |
| Stockholms Hiss-Service | Hissarna |
| Aptus + Telia | Porttelefonerna och tagg-läsare |
| BLP | Rökluckorna, årlig inspektion |
| Lassfolks | Snöröjning av taken |
| Solna, S-berg Sotn.distrikt | Sotning |
| Arena städ | Städningen |
| Sustend + Planima | UH-plan |
| Solna vatten | Vatten och avlopp |
| Säkerhetsintegrering AB | Passagesystem |

1.5. Väsentliga händelser under räkenskapsåret

| Månad | Händelser |
|----------|---|
| Januari | <ul style="list-style-type: none"> * Byte av kanal fläktar Centrumslingan 49 * Brandvarnare byts ut löpande då boende anmäler detta Januari-December * Armaturer i trapphusen byts vart efter dom går sönder Januari-december * Byte av WC stol Centrumslingan 47 |
| Februari | <ul style="list-style-type: none"> * Brandrondering av hela fastigheten * Expansionskärl läcka renovering * Utbyte av trasiga brandvarnare pågående under år 2023 |
| Mars | <ul style="list-style-type: none"> * Ny Kyl/Frys Centrumslingan 51 Holmgren * Monterat lövskydd Centrumslingan 47 * Renovering av torktumlare i tvättstuga Centrumslingan 49 |
| April | <ul style="list-style-type: none"> * Uppdatering av porttelefoni utrustning ny GSM sändare * Rensning av alla hängrännor Centrumslingan 47-51 * Försett alla hissar med förbud vid brand alla Hissar * Ny Kyl/Frys Centrumslingan 49 Grenholm |
| Maj | <ul style="list-style-type: none"> * Brandrondering av hela fastigheten |





| Månad | Händelser |
|-----------|--|
| | * Driftmöte med HSB |
| Juni | * Byte av lås efter vandalisering Centrumslingan 47 * Hissombyggnad Centrumslingan 47 |
| Juli | * Årlig Besiktning på alla hissar * Byte av filter i ventilations aggregaten |
| Augusti | * Tömning av vindar från brännbart material * Byte av cylinder i driftutrymme i samråd med Alecta |
| September | * Brandrondering av hela fastigheten * Rensning av alla hängrännor Centrumslingan 47-51 * Byte av sopkärl i Centrumslingan 45 |
| Oktober | * Byte av belysnings styrning trapphus och tvättstugor * Byte av låskista i Centrumslingan 51 entré dörr |
| November | * Driftmöte med HSB * Vibbrerande rör i Centrumslingan 49 utredning samt åtgärd |
| December | * Brandrondering av hela fastigheten * Byte av filter i värmesystemet * Byte av kran hos Kronholm Centrumslingan 49 * Reparation av porttelefon centrumslingan 51 |

1.6. Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

1. Hissreovering Csl 49
2. Eventuellt spolning av avlopp
3. Eventuellt en ny tvättmaskin

1.7. Större projekt om några år

1. Renovering av våra yttertak Centrumslingan 47-51
2. Renovering av våra fasader + alla plåtinstallationer + balkongerna Centrumslingan 47-51

1.8. Medlemsinformation

1. Av föreningens medlemslägenheter har sex (6) stycken överlåtits under året.
2. Under 2023 har 0 stycken lägenhet upplåtits av föreningen.
3. Överlåtelse – och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
4. Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke och när medlem bott minst 1 år i föreningen. Bostadsrättsinnehavaren skall skriftligen ansöka om samtycke till upplåtelse hos styrelsen.
5. Under 2023 har styrelsen beviljat tre (3) stycken andrahandsuthyrningar.



1.9. Styrelsen

| Från ordinarie stämma 2022-06-07 har styrelsen haft följande sammansättning | | | |
|---|-------------|----------------|-------------|
| Namn | Roll | Vald på ... år | I styrelsen |
| Anders Thuresson | Ordförande | 2 år | 1 år |
| Kent Stahlén (Avgick 2022-10-26) | Kassör | 1 år | 5 år |
| Elisabet Brickman | Sekreterare | 1 år | 11 år |
| Egon Hillberg | Ledamot | 2 år | Nyval |
| Ingrid Ohvo | Ledamot | 2 år | Nyval |
| Anethe Mihocsa | Ledamot | 2 år | Nyval |
| Marjam Fooladi | Suppleant | 1 år | Nyval |
| Camilla Tengner | Suppleant | 1 år | 3 år |

| Från ordinarie stämma 2023-06-07 har styrelsen haft följande sammansättning | | | |
|---|-------------|----------------|-------------|
| Namn | Roll | Vald på ... år | I styrelsen |
| Anders Thuresson | Ordförande | 1 år | 2 år |
| Elisabet Brickman | Sekreterare | 1 år | 12 år |
| Egon Hillberg | Ledamot | 1 år | 1 år |
| Ingrid Ohvo | Ledamot | 1 år | 1 år |
| Anethe Mihocsa | Ledamot | 1 år | 1 år |
| Marjam Fooladi | Suppleant | 1 år | 1 år |
| Camilla Tengner | Suppleant | 1 år | 4 år |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans. Styrelsen har under 2023 avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Adjungerade till styrelsen

| Namn | Roll |
|-------------------|-------------------------------|
| Mikael Pettersson | Vicevärd och teknisk konsult. |

Revisorer

| Namn | Företag |
|--------------|-------------------|
| Björn Sjödin | Focus Revision AB |

Valberedning, vald på årsmötet 2022-06-07

| Namn | Roll |
|---------------|----------------|
| Daniel Sjödin | Sammankallande |





2. Föreningens ekonomi

Årets resultat är positivt 1 764 330 kr

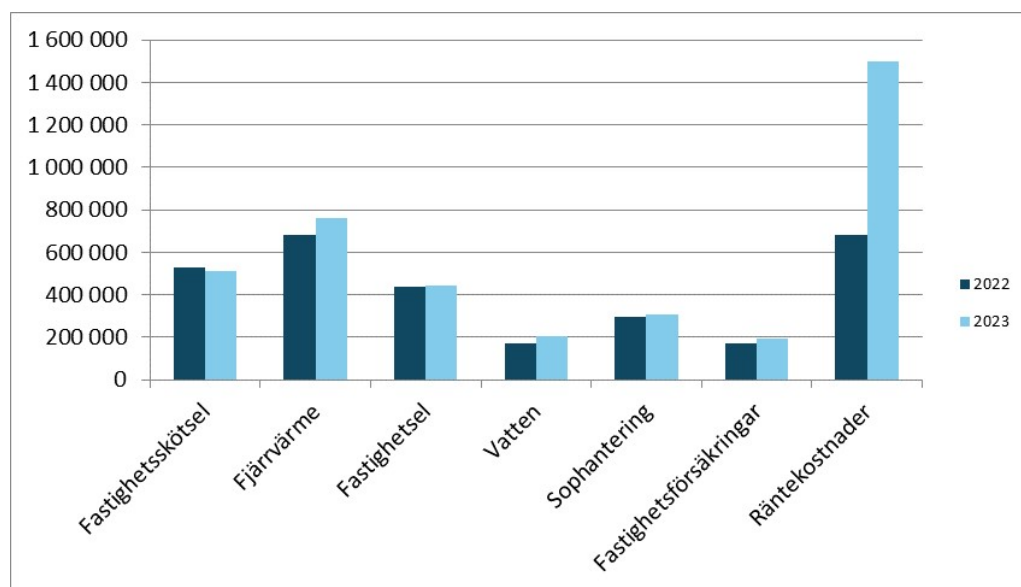
Föreningen är registrerad för frivillig moms. Det innebär att för beslutade lokaler debiterar föreningen moms på hyresavierna samtidigt som föreningen kan dra av den delen av momsen som kan hänföras till lokalernas andel av kostnaderna.

Föreningen tillämpar redovisningsregeln enligt K2.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

2.1. Fördelning av väsentliga kostnader





2.2. Flerårsöversikt

Total yta enligt fastighetstaxeringen är 8 646 kvm, bostadsrättsyta är 6 136 kvm, hyresrättsyta 1 073 kvm och lokalyta 1 437 kvm.

| Nyckeltal per bokslutsdagen, kr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 8 819 816 | 8 736 925 | 8 476 665 | 8 533 936 | 8 494 257 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 764 330 | -3 950 319 | 1 441 733 | 1 453 402 | 956 606 |
| Bostadsrättsyta | 6 136 | 6 136 | 5 959 | 5 959 | 5 959 |
| Årets amorteringar | 2 665 520 | -1 667 240 | 8 665 520 | 2 665 520 | 8 665 520 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 604 | 603 | 620 | 615 | 612 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) totalyta | 7 110 | 7 418 | 7 534 | 8 579 | 8 901 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 10 019 | 10 453 | 10 484 | 11 938 | 12 385 |
| Soliditet, % | 70,6 | 69,0 | 70,7 | 67,4 | 66,3 |
| Sparande per kvm | 414 | 0 | 332 | 333 | 273 |
| Energikostnad per kvm | 196 | 182 | 199 | 167 | 182 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (nettoomsättning) | 42,0 | 42,4 | 43,5 | 43,0 | 43,0 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 3,49 | 2,46 | 0,83 | 1,72 | 1,72 |
| Räntekänslighet, % | 16,6 | 17,3 | 16,9 | 19,4 | 20,2 |

*Uppgifterna är inte helt jämförbara mellan åren då bostadsrättsyta har ökat till följd av upplåtelse. För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper

2.3. Förändringar i eget kapital

| Belopp i kr | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 134 495 778 | 21 066 982 | 735 728 | -253 166 | - 3 950 319 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 2 065 555 | -2 065 555 | |
| Uttag från underhållsfond | | | -557 404 | 557 404 | |
| Föregående årsresultat | | | | -3 950 319 | 3 950 319 |
| Årets resultat | | | | | 1 764 330 |
| Belopp vid årets utgång | 134 495 778 | 21 066 982 | 2 243 879 | -5 711 636 | 1 764 330 |





2.4. Resultatdisposition

| Resultatdisposition | Belopp i kr |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat | -5 711 636 |
| Årets resultat | 1 764 330 |
| Totalt | -3 947 306 |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras så | Belopp i kr |
| Avsättning till yttre fond (enl. UH-plan) | 2 065 555 |
| Uttag från yttre underhållsfond (årets underhåll) | -495 618 |
| Balanseras i ny räkning | -5 517 243 |
| Totalt | -3 947 306 |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.





Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 8 819 816 | 8 736 925 |
| Övriga rörelseintäkter | | 248 973 | - |
| Summa rörelseintäkter | | 9 068 789 | 8 736 925 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drifts - och underhållskostnader | 2 | -4 283 181 | -10 376 826 |
| Personalkostnader och arvoden | 3 | -289 677 | -333 986 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 4 | -1 315 388 | -1 307 993 |
| Summa fastighetskostnader | | -5 888 246 | -12 018 805 |
| Rörelseresultat | | 3 180 543 | -3 281 880 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 | 81 655 | 15 806 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -1 497 868 | -684 245 |
| Summa finansiella poster | | -1 416 213 | -668 439 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 764 330 | -3 950 319 |
| Årets resultat | | 1 764 330 | -3 950 319 |





Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 211 371 526 | 212 351 033 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | - | 1 655 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 211 371 526 | 212 352 688 |
| Summa anläggningstillgångar | | 211 371 526 | 212 352 688 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts, hyres- och andra kundfordringar | | 1 077 048 | 542 721 |
| Övriga fordringar | | 26 | 12 711 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 157 470 | 137 212 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 234 544 | 692 644 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 10 | 5 197 799 | 5 620 464 |
| Summa kassa och bank | | 5 197 799 | 5 620 464 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 432 343 | 6 313 108 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 217 803 869 | 218 665 796 |





EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|----------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Inbetalda insatser | | 134 495 778 | 134 495 778 |
| Upplåtelseavgifter | | 21 066 982 | 21 066 982 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 243 879 | 735 728 |
| Summa bundet eget kapital | | 157 806 639 | 156 298 488 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | | -5 711 636 | -253 166 |
| Årets resultat | | 1 764 330 | -3 950 319 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 947 306 | -4 203 485 |

| | | | |
|---------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Summa eget kapital | | 153 859 333 | 152 095 003 |
|---------------------------|--|--------------------|--------------------|

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 11,12 | 31 810 422 | 31 810 422 |
| Summa långfristiga skulder | | 31 810 422 | 31 810 422 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 11,12 | 29 664 671 | 32 330 191 |
| Förskott från kunder | | 561 | 561 |
| Leverantörsskulder | | 272 021 | 530 344 |
| Skatteskulder | | 57 279 | 42 444 |
| Övriga skulder | | 247 093 | 121 822 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 1 892 489 | 1 735 009 |
| Summa kortfristiga skulder | | 32 134 114 | 34 760 371 |

| | | | |
|---------------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 217 803 869 | 218 665 796 |
|---------------------------------------|--|--------------------|--------------------|





Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat före finansiella poster | 1 764 330 | -3 950 319 |
| Avskrivningar | 1 315 388 | 1 307 993 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 3 079 718 | -2 642 326 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Förändring av kundfordringar | -534 327 | 47 289 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -7 573 | -13 532 |
| Förändring av leverantörsskulder | -258 323 | 239 881 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 297 586 | 37 592 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 577 081 | -2 331 096 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investering i materiella anläggningstillgångar | -334 227 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -334 227 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån/nya lån | -2 665 520 | -1 667 240 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -2 665 520 | 1 667 240 |
| Årets kassaflöde | -422 666 | -663 856 |
| Likvida medel vid årets början | 5 620 464 | 6 284 320 |
| Likvida medel vid årets slut | 5 197 798 | 5 620 464 |





Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker årligen, utifrån föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 0,1-0,3% av fastigheternas taxeringsvärde eller med ett belopp enligt upprättad underhållsplan. Avsättning sker genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| Anläggningstillgångar | År |
|-----------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 200 |
| -Fastighetsförbättringar | 20-25 |
| -Inventarier | 10 |

Mark skrivs inte av.





Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årsavgift/kvm

Kan skilja mycket mellan olika föreningar

Normalt brukar den ligga mellan 500-700 kr/kvm/år

Lån (kr/kvm)

Dom totala räntebärande skulderna genom den totala ytan.

<5000 kr/kvm mycket bra, 5000-10 000 kr/kvm bra, över 10 000 kr/kvm okej om föreningens fastighet är i mycket bra skick

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat genom den totala ytan. Denna visar vilket utrymme som finns att klara av ett långsiktigt planerat underhåll

>301-högt, 201-300- måttligt/högt, 121-200- måttligt/lågt, <120-lågt

Energikostnad per kvm

Den totala energikostnaden (uppvärmning, el och vatten) genom den totala ytan.

Under 250 – mycket bra, 250-450 kr/kvm – bra, över 450 – inte bra.

Räntekänslighet

Föreningens skulder dividerade med totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. För varje procentenhet ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. Värdet brukar bli mellan 1 och 15.

Under 5 – bra, Över 10 – inte bra, 20 – mycket illa.





Not 1 Nettoomsättning

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 704 625 | 3 704 624 |
| Hysesintäkter bostäder | 1 659 356 | 1 633 423 |
| Hysesintäkter lokaler | 2 929 233 | 2 751 853 |
| Hysesintäkter förråd | 6 000 | 6 000 |
| Hysesintäkter Tele2 | 61 038 | 61 038 |
| Gemensamt el-avtal lägenheter | 266 803 | 315 276 |
| Överlåtelse, pantsättning - och andrahandsuthyrningsavgifter | 11 857 | 11 699 |
| Övriga avgifter och intäkter | 180 904 | 253 012 |
| Summa | 8 819 816 | 8 736 925 |

Not 2 Drifts - och underhållskostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fastighetskötsel och städning | 512 609 | 529 301 |
| Löpande reparationer | 239 368 | 6 465 108 |
| Periodiskt underhåll | 495 618 | 557 404 |
| Fjärrvärme | 760 746 | 683 779 |
| Gemensamt el-avtal | 278 657 | 284 103 |
| Fastighetsel | 444 580 | 435 824 |
| Vatten | 207 801 | 172 621 |
| Sophämtning | 304 674 | 293 960 |
| Försäkringspremier | 193 411 | 171 994 |
| Bredband | 67 968 | 67 968 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 436 023 | 428 533 |
| Revisionsarvoden | 25 983 | 25 814 |
| Kameral förvaltning (avtal) | 121 926 | 116 998 |
| Övriga förvaltningskostnader | 82 845 | 89 759 |
| Juridiska tjänster | 51 063 | - |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 21 514 | 11 706 |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 15 426 | 7 240 |
| Övriga kostnader | 22 969 | 34 714 |
| Summa | 4 283 181 | 10 376 826 |

Specificering löpande reparationer

| | | |
|---------------------|----------------|------------------|
| Bostäder | 30 516 | 68 036 |
| Lokaler | - | 54 211 |
| Gemensamma utrymmen | 11 595 | 118 332 |
| Hiss | 80 454 | 50 261 |
| Installationer | 106 676 | 120 157 |
| Fasad | 10 127 | 6 054 111 |
| Summa | 239 368 | 6 465 108 |



Specificering periodiskt underhåll

| | | |
|---------------------|----------------|----------------|
| Material | 12 480 | 17 137 |
| Bostäder | 26 591 | 15 099 |
| Lokaler | 3 725 | - |
| Gemensamma utrymmen | 19 342 | 83 073 |
| Hiss | 334 227 | 57 474 |
| Installationer | 99 253 | 224 880 |
| Fasad | - | 159 741 |
| Summa | 495 618 | 557 404 |

Not 3 Personalkostnader och arvoden

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Föreningens arvoden | 230 700 | 256 500 |
| Sociala kostnader | 58 977 | 77 486 |
| Summa | 289 677 | 333 986 |

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Byggnader | 1 115 573 | 1 115 572 |
| Fastighetsförbättringar | 198 160 | 189 111 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 1 655 | 3 310 |
| Summa | 1 315 388 | 1 307 993 |

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Ränteintäkter från kreditinstitut | 81 590 | 15 268 |
| Övriga ränteintäkter | 65 | 538 |
| Summa | 81 655 | 15 806 |

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Räntekostnader för skulder till kreditinstitut | 1 497 789 | 683 874 |
| Övriga räntekostnader | 79 | 371 |
| Summa | 1 497 868 | 684 245 |





Not 7 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| -Ingående ackumulerat anskaffningsvärden | 227 034 067 | 227 034 067 |
| -Årets investeringar | 334 226 | - |
| -Utgående ackumulerat anskaffningsvärden | 227 368 293 | 227 034 067 |
| | | |
| -Ingående ackumulerade avskrivningar | -14 683 034 | -13 378 351 |
| -Årets avskrivningar | -1 313 733 | -1 304 683 |
| -Utgående ackumulerade avskrivningar | -15 996 767 | -14 683 034 |
| | | |
| Redovisat värde vid årets slut | 211 371 526 | 212 351 033 |
| | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 128 800 000 | 128 800 000 |
| Taxeringsvärde mark | 90 800 000 | 90 800 000 |
| Summa | 219 600 000 | 219 600 000 |
| | | |
| Taxeringsvärde bostäder | 193 000 000 | 193 000 000 |
| Taxeringsvärde lokaler | 26 600 000 | 26 600 000 |
| Summa | 219 600 000 | 219 600 000 |

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| -Ingående ackumulerat anskaffningsvärden | 33 101 | 33 101 |
| -Utgående ackumulerat anskaffningsvärden | 33 101 | 33 101 |
| | | |
| -Ingående ackumulerade avskrivningar | -31 446 | -28 136 |
| -Årets avskrivning | -1 655 | -3 310 |
| -Utgående ackumulerade avskrivningar | -33 101 | -31 446 |
| | | |
| Redovisat värde vid årets slut | - | 1 655 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring | 67 401 | 58 609 |
| Ekonomisk förvaltning | 31 345 | 30 481 |
| Bostadsrätterna | 8 300 | 8 300 |
| Bredband | 16 992 | 16 992 |
| Fastighetsskötsel | 33 432 | - |
| Övriga upplupna intäkter (gemensamt el-avtal) | - | 22 830 |
| Summa | 157 470 | 137 212 |



Not 10 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken | 2 007 040 | 2 509 545 |
| SEB | 558 | 2 308 |
| SBAB | 3 190 201 | 3 108 611 |
| Summa | 5 197 799 | 5 620 464 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| <i>Kreditgivare</i> | <i>Räntesats % 2023-12-31</i> | <i>Räntesats % 2022-12-31</i> | <i>Slutbet dag</i> | <i>Belopp 2023-12-31</i> | <i>Belopp 2022-12-31</i> |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Stadshypotek | 4,403 | 2,968 | 2024-09-23 | 7 996 571 | 7 996 571 |
| Stadshypotek | 4,366 | 3,000 | 2024-09-23 | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Stadshypotek | 4,366 | 3,084 | 2024-09-30 | 18 668 100 | 21 333 620 |
| Stadshypotek | 0,820 | 0,820 | 2026-09-30 | 31 810 422 | 31 810 422 |
| Summa | | | | 61 475 093 | 64 140 613 |
| Kortfristig del* | | | | 29 664 671 | 32 330 191 |
| Långfristigdel | | | | 31 810 422 | 31 810 422 |
| Summa | | | | 61 475 093 | 64 140 613 |

*Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga i årsredovisningen.

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | | |
|------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 106 620 845 | 106 620 845 |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Förskottsbetalda avgifter/hyror | 1 372 392 | 1 327 963 |
| Upplupen ränta | 17 583 | 10 671 |
| Styrelsearvoden och sociala kostnader | 150 213 | 139 962 |
| Fjärrvärme | 114 692 | 108 961 |
| Gemensamt el-avtal | 60 636 | 45 266 |
| Fastighetsel | 101 888 | 26 463 |
| Revisionsarvode | 25 804 | 25 625 |
| Avfall | 25 044 | 24 832 |
| Årsredovisning | 21 950 | 21 733 |
| Övrigt | 2 287 | 3 533 |
| Summa | 1 892 489 | 1 735 009 |



2.5. Underskrifter

Solna, den 2024-

Anders Thuresson
Ordförande

Ingrid Ohvo
Ledamot

Elisabet Brickman
Sekreterare

Egon Hillberg
Ledamot

Anethe Mihocsa
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517118466

Dokument

ÅR Brf Flamingo 2023 version 2
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-05-09 11:05:53 CEST (+0200) av Jesper
Georgii-Hemming (JG)
Färdigställt 2024-05-20 10:16:16 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Georgii-Hemming (JG)
jesper@transaktionshuset.se

Signerare

Anders Thuresson (AT)
Personnummer 820423-0372
anders.thuresson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS THURESSON"
Signerade 2024-05-13 08:03:38 CEST (+0200)

Ingrid Ohvo (IO)
Personnummer 441202-6405
ingrid.o1202@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID ALICE OHVO"
Signerade 2024-05-14 19:05:11 CEST (+0200)

Elisabet Brickman (EB)
Personnummer 680621-5502
elisabet.brickman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Elisabeta Kocalevska Brickman"
Signerade 2024-05-14 21:03:06 CEST (+0200)

Egon Hillberg (EH)
Personnummer 530816-9092
egon.hillberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KNUT EGON HILLBERG"
Signerade 2024-05-09 12:25:51 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517118466

Anethe Mihocsa (AM)
Personnummer 591029-0062
amihocsa@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Anethe Mihocsa"
Signerade 2024-05-19 14:11:14 CEST (+0200)

Björn Sjödin (BS)
Personnummer 830206-0077
bjorn.sjodin@focusrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN JOHANSSON SJÖDIN"
Signerade 2024-05-20 10:16:16 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

