



Brf Flamingo

Årsredovisning för

Brf Flamingo

Org.nr 769621-3565

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2019.

Verksamheten

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.

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.

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.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1991 och består av 4 flerbostadshus på adressen Centrumslingan 45-51.

Den totala byggnadsytan uppgår till 8 292 kvm, varav 7 216 kvm utgör lägenhetsyta och 1 076 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt, 10 lägenheter med hyresrätt plus 12 i ett gruppboende, samt 4 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
12	48	42	2	2	1

I de uthyrda lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta, kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.	Kontraktstyp
Saxena omsorg	37	Ja	2021-02-28	Lokalhyreskontrakt
Olivia Hemomsorg AB	69	Ja	Löpande	Lokalhyreskontrakt
Förskola (Solna stad)	598	Ja	2021-07-31	Lokalhyreskontrakt
Waxö omsorg	167	Nej	2020-12-31	Lokalhyreskontrakt

21

Byggnadens tekniska status

Utfört underhåll	År
OVK av alla lägenheter.	2019
Målning av cykelförrådet, 6 hisshallar, samt fasaderna mot gården på plan 1	2019
Golven i våra entréer slipade, samt nya takplattor i entréerna och tvättstugorna	2019
Byte av våra avloppsrör under 45'an i restaurangerna R-Asia och Offside Sportsbar	2019
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
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

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhets- och medlemsförteckningar

Med HSB har vi sedan mars 2017 följande avtal:

- Teknisk förvaltning
- Fastighetsskötsel

Mikael Pettersson, Hisskonsult, har vi sedan november tagit in som teknisk konsult och vicevärd.

Övriga avtalsleverantörer

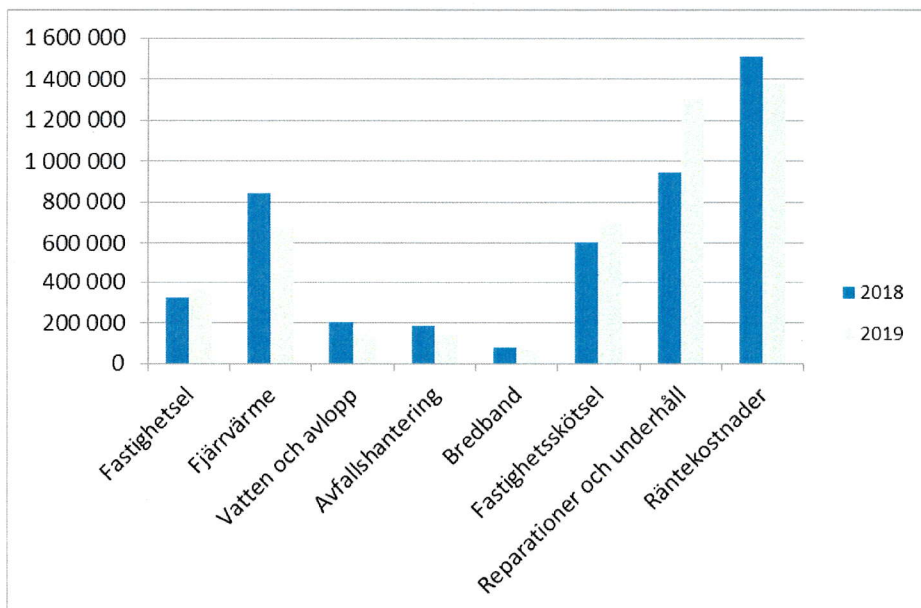
Leverantör	Ansvar
Servisec	Avfallshantering
Svenska Lumon	Balkonginglasning
Stockholms Stadsnät	Bredband
Skellefteå Kraft AB	Elhandel
Vattenfall	Elnät
Norrenergi	Fjärrvärme
Hissen AB	Hissarna
Aptus + Telia	Porttelefonerna och tagg-läsare
BLP	Rökluckorna, årlig inspektion
Lassfolks	Snöröjning av taken
Solna, S-berg Sotningsdistrikt	Sotning
Arena städ	Städning
WIAB	Teknik, drift och jour
(Boxer)	TV – för de som önskar fler än de fria kanalerna
Sustend + Planima	UH-plan
Solna vatten	Vatten och avlopp

Föreningens ekonomi

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.

Fördelning av väsentliga kostnader:



48

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Januari

- Renovering och målning av tak och väggar i hisshallarna på plan 0 och -1 i höghusen, samt delvis i entréerna mot centrum (ytor som ägs av Rodamco).
- Några kalla lägenheter i 47'an – pga att någon lämnat en balkongdörr öppen i flera dagar.
- Nya linor installerade i hissarna i 45'an och 51'an. Även renoverad hissmotor i 45'an.

Februari

- Jourmontör via HSB kopplas bort – WIAB tar över all jour (billigare och systemkompetens)
- Föreningen säljer en tvåa för 2,9 Mkr och annan tvåa som vi lät måla och styla, för 3,03 Mkr.

Mars

- Styrelsen beslutar om en extra amortering på 6 Mkr, förutom den vanliga amorteringen på ca 2,6 Mkr/år

April

- OVK av våra 107 lägenheter blev underkänd – vi har mycket smuts i kanalerna och 19 lägenheter fick anmärkningar, som måste åtgärdas.

Maj

- Årsstämman beslutar att vi skall investera i IMD (Individuell Mätning och Debitering) av varmvattnet – om styrelsen finner det lönsamt. Det visar sig senare bli för dyrt, då våra varmvattenrör sitter för illa till.
- Årsstämman beslutar också att lägga in utredning om solenergi i vår UH-plan.
- Frekvensomvandlare bytt i hissen i 49'an.

Juli

- Avtal klart med Team Olivia om hyra av vår lokal i 49'an (som Scorett haft i många år)
- Ny tätning av tröskeln till balkongdörren i en lgh på plan 5 i 45'an, sedan det för andra gången läckt in vatten vid starkt regn till lägenheten under.
- Fasaderna på Förskolan Regnbågen målas, av Hasse (Målare) Ericsson. Han fortsätter under hösten med renovering och målning av våra övriga fasader på plan 1 mot gårdarna.
- Avloppsrör från huset på Centrumslingan läcker in på restaurang R-Asia – de är dåligt skick

Augusti

- Spolning även efter ett par stopp i köksvask i en lgh i 47'an (för mycket nedspolat matfett).
- Cykelförrådet rensas, städas, målas och kompletteras med fler cykelställ. Gårdsfest i samband med utflyttningen av all cyklar.

September

- Nytt läckage från avloppsrör från 45'an läcker in på restaurang R-Asia
- Omkopplingar i vårt värmesystem så att vi inte värmer en del av Rodamcos lokaler.
- Takplattorna i våra entréer och tvättstugor byts ut
- Våra frånluftkanaler i alla lägenheter rensas – eftersom vår OVK april blev underkänd

Oktober

- Slipning av stengolven i våra entréer
- Ddos-(överbelastnings-) attack mot delar av vårt styrsystem för värme och ventilation. Säkrare utrustning installerad
- Nedre delarna av våra avloppsrör spolade (pga läckagen i R-Asia i juli)

45

November

- Mikael Pettersson, Hisskoncept, kontrakterad som Vicevärd och teknisk konsult
- Injustering av ventilationen i alla lägenheter. Resultatet blev ojämnt, varför en ny justering skall göras i början av 2020, ev efter en övergång till tryckstyrda fläktar. Till dess justeras ventilationen tillfälligt ned.
- Ny OVK – även denna underkänd pga ej åtgärdade problem i 11 lägenheter.

December

- Nya avtal med HSB klara; lite mindre åtagande och kortare bindningstid
- De mesta av de horisontella delarna av våra avloppsrör under 45'an, i R-Asia utbytta

Planerade projekt i UH-planen för 2020

1. Linbyte för hissarna i 47'an och 49'an
2. Kontroll av våra avloppsrör under höghusen + ev. spolning eller byte
3. Renovering av återstående skarvar på 45'ans fasader - om vi får fler läckor
4. Ev. byte till LED-lampor på våra vindar. Nya offerter - de tidigare blev för dyra
5. Kantlister på de små trapporna, mm, inne på våra vindar
6. Byte av linoleummattor i loftgången plan 4 i 45'an samt entrén till tvättstugan i 49'an.
7. Översyn / renovering av hoarna mm i tvättstugorna
8. Nytt staket på gården vid 47'an
9. Investering i ett Bauer Pipejet vattenbehandlingssystem, för att förlänga livet på vårt värmesystem.

Dessutom kan vi behöva byta någon maskin i tvättstugorna eller annan teknisk utrustning

Ytterligare projekt inom några år

1. Genomgång med en oberoende energiexpert + ny energideklaration
2. Bergvärme – om lönsamt och beroende av Rodamco
3. Renovering av våra tak + investering i solpaneler (el eller varmvatten)
4. Renovering av våra fasader + alla plåtinstallationer + balkongerna
5. Ev byte av entréportarna.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har 5 st överlåtits under året.

Under 2019 har två lägenheter upplåtits av föreningen.

Överlåtelse – och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

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.

Under 2019 har styrelsen beviljat 0 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Från ordinarie stämma 2018-05-15 har styrelsen haft följande sammansättning. Alla blev omvalda på stämman 2019-05-12.

BS

Namn	Roll från 2018-05-15	Roll från 2019-05-20	I styrelsen
Lars Ulfward	Ordförande	Ordförande	5 år
Kent Stahlén	Vice ordförande	Kassör	2 år
Emma Rudstam	Kassör	Vice ordförande	3 år
Elisabet Brickman	Sekreterare	Sekreterare	8 år
Behshad Mirzai	Ledamot	Ledamot	5 år
Elisabet Löf-Svensson	Ledamot	Ledamot	2 år
Ingrid Ohvo	Suppleant	Suppleant	2 år
Alexandr Dumanov	Suppleant	Suppleant	2 år

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen – av minst två ledamöter tillsammans
Styrelsen har under 2019 avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Adjungerade till styrelsen

Mikael Pettersson Vice värd och teknisk konsult sedan 1 nov.
Madeleine Eklöf, HSB Teknisk förvaltare. Deltar i ca 4 styrelsemöten per år

Revisorer

Björn Sjödin Focus Revision AB

Valberedning, vald på årsmötet 2019-05-20

Joakim Carlsson Sammankallande
Nils Gunnar Larsson

Förlagsinsatser

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

ls

Flerårsöversikt

Beräkningsmetoden har ändrats från år 2019.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 494 257	8 319 197	8 058 622	7 984 322	7 990 701
Resultat efter finansiella poster	956 606	1 260 293	-1 183 349	-324 895	-688 804
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	612	670	666	654	650
Lån/kvm totalyta	9 190	9 945	10 267	10 587	11 230
Fastighetens belåningsgrad, %**	34,1	37,9	38,96	40,2	42,5
Soliditet %***	66,3	62,8	61,8	60,7	58,5

** Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Underhålls-fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	130 634 984	15 777 776		-4 629 472	1 260 293
Årets inbetalda insatser	2 568 503				
Årets inbetalda upplåtelseavgifter		3 361 497			
Avsättning till underhållsfond			1 044 000	-1 044 000	
Uttag från underhållsfond			-684 279	684 279	
Föregående års resultat				1 260 293	-1 260 293
Årets resultat					956 606
Belopp vid årets utgång	133 203 487	19 139 273	359 721	-3 728 900	956 606

RESULTATDISPOSITION

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-3 728 900
Årets resultat	956 606
Totalt	-2 772 294
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsättning till yttre fond	1 044 000
Uttag från yttre underhållsfond (årets underhåll)	-723 300
Balanseras i ny räkning	-3 728 900
Totalt	-3 408 200

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 494 257	8 319 197
Övriga rörelseintäkter		15 132	10 031
Summa rörelseintäkter		8 509 389	8 329 228
Fastighetskostnader			
Drifts - och underhållskostnader	2	-4 725 894	-4 111 865
Personalkostnader och arvoden	3	-164 570	-164 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 307 992	-1 305 175
Summa fastighetskostnader		-6 198 456	-5 581 408
Rörelseresultat		2 310 933	2 747 820
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	24 678	24 657
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 379 005	-1 512 184
Summa finansiella poster		-1 354 327	-1 487 527
Resultat efter finansiella poster		956 606	1 260 293
Resultat före skatt		956 606	1 260 293
Årets resultat		956 606	1 260 293

BT

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	216 265 075	217 569 757
Inventarier, verktyg och installationer	8	11 585	14 895
Summa materiella anläggningstillgångar		216 276 660	217 584 652
Summa anläggningstillgångar		216 276 660	217 584 652
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och andra kundfordringar		851 318	535 969
Övriga fordringar		1 548	26 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	282 004	292 373
Summa kortfristiga fordringar		1 134 870	854 708
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	8 601 013	9 174 760
Summa kassa och bank		8 601 013	9 174 760
Summa omsättningstillgångar		9 735 883	10 029 468
SUMMA TILLGÅNGAR		226 012 543	227 614 120

45

EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital******Bundet eget kapital***

Inbetalda insatser		133 203 487	130 634 984
Upplåtelseavgifter		19 139 273	15 777 776
Fond för yttre underhåll		359 721	-
Summa bundet eget kapital		152 702 481	146 412 760

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 728 900	-4 629 472
Årets resultat		956 606	1 260 293
Summa fritt eget kapital		-2 772 294	-3 369 179

Summa eget kapital **149 930 187** **143 043 581**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11,12	73 804 413	82 469 933
Summa långfristiga skulder		73 804 413	82 469 933

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder		-	126
Leverantörsskulder		241 709	382 305
Skatteskulder		27 462	-
Övriga skulder		104 411	129 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 904 361	1 588 975
Summa kortfristiga skulder		2 277 943	2 100 606

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **226 012 543** **227 614 120**

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	2 310 932	2 747 820
Avskrivningar	1 307 992	1 305 175
Erhållen ränta mm	24 678	24 657
Erlagd ränta mm	-1 379 005	-1 512 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 264 597	2 565 468
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-280 162	-562 238
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	177 337	-439 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 161 772	1 564 081
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-377 376
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-377 376
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	2 568 503	-
Inbetalda upplåtelseavgifter	3 361 497	-
Amortering av låneskulder	-8 665 520	-2 665 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 735 520	-2 665 520
Årets kassaflöde	-573 748	-1 478 815
Likvida medel vid årets början	9 174 760	10 653 574
Likvida medel vid årets slut	8 601 012	9 174 759



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. Inspråkstagande 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 22% 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5%
-Fastighetsförbättringar	4-5%
-Inventarier	10%

Mark skrivs inte av.

Not 1 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 652 219	3 594 346
Hysesintäkter bostäder	1 672 634	1 795 598
Hysesintäkter lokaler	2 608 289	2 495 717
Hysesintäkter förråd	12 000	12 000
Hysesintäkter Tele2	53 409	51 397
Gemensamt el-avtal	311 790	197 564
Överlåtelse, pantsättning - och andrahandsuthyrningsavgifter	15 466	9 718
Övriga avgifter och intäkter	167 550	162 857
Summa	8 493 357	8 319 197

Not 2 Drifts - och underhållskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel och städning	707 943	600 959
Löpande reparationer	593 102	262 336
Periodiskt underhåll	723 300	684 279
Fjärrvärme	680 279	840 901
Gemensamt el-avtal	301 464	215 556
Fastighetsel	371 646	322 256
Vatten	151 957	205 137
Sophämtning	146 866	185 395
Försäkringspremier	173 762	131 547
Bredband	78 441	77 172
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	377 339	325 059
Revisionsarvoden	23 652	22 068
Kameral förvaltning (avtal)	111 456	106 316
Mäklarprovision	120 701	1 900
Övriga förvaltningskostnader	107 589	79 007
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 321	11 655
Serviceavgifter till branschorganisationer	14 184	14 173
Övriga kostnader	21 892	26 149
Summa	4 725 894	4 111 865

Specificering löpande reparationer

Bostäder	62 941	64 669
Lokaler	8 150	7 717
Gemensamma utrymmen	129 787	23 070
Hiss	139 132	128 685
Installationer	144 417	37 186
Fasad	108 675	1 009
Summa	593 102	262 336

Specificering periodiskt underhåll

Material	12 460	79 623
Bostäder	76 686	132 988
Lokaler	3 201	30 839
Gemensamma utrymmen	400 863	43 652
Hiss	118 750	17 376
Installationer	80 917	60 070
Fasad	30 423	319 731
Summa	723 300	684 279

Not 3 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Föreningens arvoden	131 720	125 000
Sociala kostnader	32 850	39 368
Summa	164 570	164 368

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 115 572	1 115 573
Fastighetsförbättringar	189 110	186 292
Inventarier, verktyg och installationer	3 310	3 310
Summa	1 307 992	1 305 175

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter från kreditinstitut	21 110	22 384
Övriga ränteintäkter	3 568	2 273
Summa	24 678	24 657

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 378 125	1 511 709
Övriga räntekostnader	880	475
Summa	1 379 005	1 512 184

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	227 034 067	226 656 690
-Årets investeringar		377 376
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	227 034 067	227 034 066
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 464 310	-8 162 444
-Årets avskrivningar	-1 304 682	-1 301 865
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 768 992	-9 464 309
Redovisat värde vid årets slut	216 265 075	217 569 757
Taxeringsvärde byggnad	119 600 000	111 600 000
Taxeringsvärde mark	98 400 000	71 600 000
Summa	218 000 000	183 200 000
Taxeringsvärde bostäder	195 000 000	165 000 000
Taxeringsvärde lokaler	23 000 000	18 200 000
Summa	218 000 000	183 200 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	33 101	33 101
-Årets anskaffningar		-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	33 101	33 101
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 206	-14 896
-Årets avskrivning	-3 310	-3 310
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 516	-18 206
Redovisat värde vid årets slut	11 585	14 895

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	64 255	45 250
Ekonomisk förvaltning	28 751	27 864
Fastighetsförvaltning	55 538	71 453
Fastighetsjour	-	-
Bostadsrätterna	7 930	7 780
Bredband	19 647	19 559
Övriga upplupna intäkter (gemensamt el-avtal)	105 883	120 467
Summa	282 004	292 373

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	2 425 974	3 019 531
SEB	7 088	8 388
SBAB	6 167 951	6 146 841
Summa	8 601 013	9 174 760

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>Kreditgivare</i>	<i>Räntesats % 2019-12-31</i>	<i>Räntesats % 2018-12-31</i>	<i>Slutbet dag</i>	<i>Belopp 2019-12-31</i>	<i>Belopp 2018-12-31</i>
SEB, 33754221	0,5	0,8	2021-09-28	17 155 211	17 155 211
SEB, 33754248	4,64	4,64	2021-06-28	13 993 991	16 659 511
SEB, 33754272	0,5	1,05	2021-09-28	20 655 211	26 655 211
Stadshypotek, 02-464751	1,25	1,25	2022-06-30	22 000 000	22 000 000
Summa				73 804 413	82 469 933

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	106 620 845	106 620 845
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Förskottsbetalda avgifter/hyror	1 615 159	1 269 101
Upplupen ränta	10 434	19 357
Styrelsearvoden och sociala kostnader	85 900	85 900
Fjärrvärme	83 995	105 363
Gemensamt el-avtal	41 801	38 941
Fastighetsel	28 947	33 062
Revisionsarvode	22 500	22 500
Årsredovisning	15 625	14 751
Teknisk förvaltning	-	-
Summa	1 904 361	1 588 975

Underskrifter

Solna, den ~~2019-~~ 2020-03-04

		
Lars Ulfward Ordförande	Kent Ståhlén Kassör	Emma Rudstam Vice ordförande
		
Elisabet Brickman Sekreterare	Behshad Mirzai Ledamot	Elisabet Löf-Svensson Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

16/4 - 2020



Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Flamingo
Org.nr. 769621-3565

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flamingo för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flamingo för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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


Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 april 2020



Björn Sjödin
Auktoriserad revisor