



Brf Flamingo

Årsredovisning för

Brf Flamingo

Org.nr 769621-3565

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2017.

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 83 lägenheter med bostadsrätt, 24 lägenheter med hyresrätt och 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	2020-05-31	Lokalhyreskontrakt
Scorett Footwear AB	69	Ja	tillsvidare	Lokalhyreskontrakt
Förskola (Solna stad)	598	Ja	2021-07-31	Lokalhyreskontrakt
Waxö omsorg	167	Nej	2020-12-31	Lokalhyreskontrakt

35

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- 3 tvättstugor
- 1 cykelförråd
- 1 föreningslokal
- 2 barnvagnsförråd – uthyrda

Byggnadens tekniska status

Utfört underhåll	Ar
Stamspolning	2011
Installation av takrasskydd	2013
Tätning av en del fogar på fasaden på Csl 45. (Alla fogar på höghusen tätades ca. 2005)	2013
Elektronisk bokning av tvättstugan i Csl 47	2014
Renovering av alla fönster	2014
Byte till LED-lampor inne och ute	2014-15
Målning av entréer, trapphus, hissdörrar och många lägenhetsdörrar	2015-16
Installation av takantenn för digital marksänd TV till alla lägenheter	2016
Installation av fiber-baserat bredband till alla lägenheter	2016
Ombyggnad av soprummen, då sophämtarna vägrade använda sopkarusellerna	2016
Stamspolning med hetvatten av köksstammarna	2016
Hissarna, bland annat byte av frekvensomvandlare, kontakter vid alla hissdörrar samt många tryckknappar	2017
Ventilationen - alla centrala fläktar (13 st) bytta till varvtalsstyrda, mer energieffektiva EC fläktar.	2017
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

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Med HSB har vi sedan mars 2017 följande avtal:

- Teknisk förvaltning
- Drift
- Fastighetsskötsel (Work2work fram till mars).

ks

Övriga avtalsleverantörer

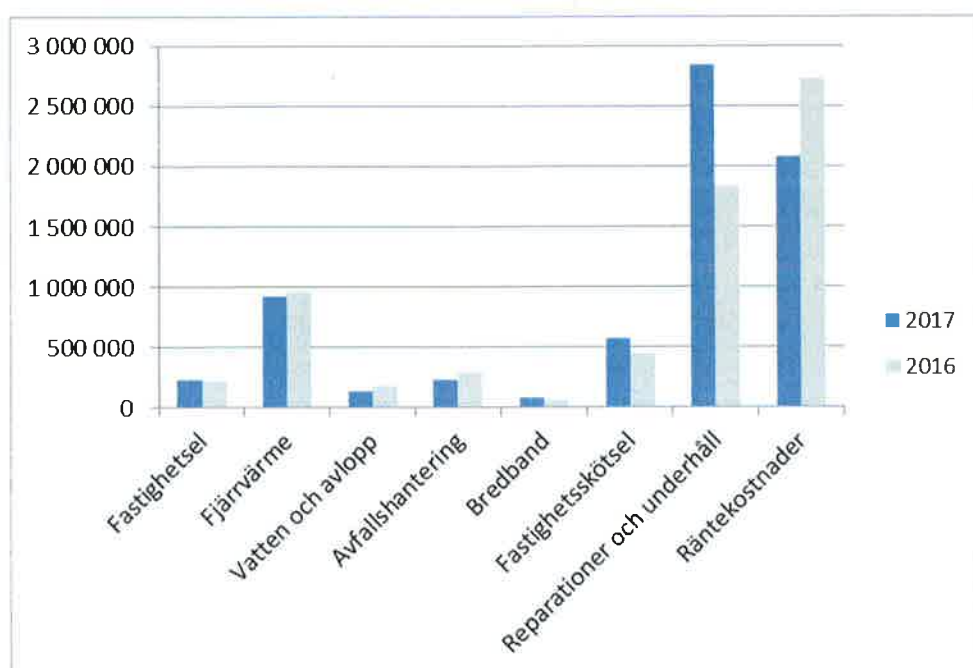
Leverantör	Ansvar
Stockholms Stadsnät	Bredbandet
Elverket i Vallentuna AB	Elhandel
Vattenfall	Elnätet
Norrenergi	Fjärrvärme
Hisskoncept	Hissarna
Svenska Lumon AB	Inglasning av balkonger
Jourmontör (Securitas)	Jourhantering av fastighetsskötsel, ventilation och hissarna
BLP	Rökkluckorna, årlig inspektion
Lassfolks	Snöröjning av taken
Work2work tom. mars Logistikbolaget från april	Sophantering
Solna, S-berg Sotn.distrikt	Sotning
Nordomatic	Styr- och reglersystem
Arena städ	Städningen
(SVT marksänd TV)	TV
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:



85

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

1. Januari. Vi gjorde en genomgripande renovering av en lägenhet som upplåtits (dvs tidigare hyreslägenhet), innan försäljning
2. Februari. Vi hade vattenläckage från en dålig tätning mellan balkong och fasad på plan 8 ned till två lägenheter på plan 7 och 6 i ett av höghusen. Alla sådana tätningar behöver inspekteras 2018.
3. Mars. Vi hade i december 2016 sagt upp vår fastighetsskötare Work2work. I stället tecknade vi tre avtal med HSB, med start i mars:
 - a. Drift
 - b. Fastighetsskötsel
 - c. Teknisk förvaltning
4. April. Vi tecknade också avtal med Logistikbolaget om avfallshanteringen från april. Därmed fick vi också tillgång till den omfattande avfallssortering de har på garageplan -1.
5. Maj. Vi uppdaterade våra stadgar pga. nya lagar samt till en bättre anpassning till Bostadsrätternas mönsterstadgar. Beslut togs i två stämmor, 2017-02-21 och 2017-05-16.
6. Juni. Vi genomförde en OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) i våra uthyrda och egna lokaler. Ett problem upptäcktes Waxös lokaler, som de måste åtgärda.
7. Juni. Ett av våra två dyra lån förföll och kunde ersättas med ett mycket billigare. Våra räntekostnader har kunnat halveras från 4,2 Mkr/år 2012 till 2,1 Mkr/år 2017.
8. Augusti. Vi byggde om föreningslokalen, så att vi nu har ett trevligt sammanträdesrum och ett praktiskt kontor där.
9. Vi genomförde ett större projekt i samarbete med WIAB under andra halvåret för att underhålla och optimera vår ventilations- och värmeanläggning. Se "Byggnadens tekniska status" ovan.
 - a. En komplikation, som förlängde och fördyrade projektet, var att man fann stora mängder magnetit i värmesystemet. Vi var tvungna att skaffa ett speciellt filter för att få bort magnetiten och, genom avgasning, hindra att ny magnetit bildas. Vi behövde också byta cirkulationspumpen och alla 51 stamventilerna. Vid årsskiftet återstår byte av ventilerna i 45'an – de ligger lite illa till i taken på Dressman och R-Asia.
 - b. En annan komplikation är att värmen i ett par av Rodamcos affärslokaler med hög sannolikhet kommer från vårt system.
10. September. Vi lät inspektera våra tak, efter som vi mot bakgrund av tidigare inspektioner trodde att vi behövde renovera dem. Inspektionen visade att vi nog kan vänta ca. 10 år med en renovering. Men vi har en del säkerhetsproblem som behöver åtgärdas snarast.
11. Vid två tillfällen på hösten läckte det in vatten till förskolan Regnbågen i 45'an. Två olika svagheter hittades och åtgärdades: Dels en list på det glasklädda trapphuset, dels gamla fogar mellan betongelementen på fasaden. Men mer åtgärder behövs.
12. Vi hade Öppet hus 17 oktober för alla boende, med nästan 20 deltagare. Det höll vi i vår nyrenoverade föreningslokal i 49'an och vi förhandstittade på vår nya hemsida.
13. November. Vi lanserade vår nya hemsida, som förbättrar kommunikationen till alla boende och andra intresserade.
14. November. Vi har påbörjat en övergång till gemensamma el-abonnemang för alla bostadsrätter och de flesta hyresgästerna. Det bör bli färdigt första kvartalet 2018.

Planerade projekt i UH-plan för 2018

1. Slutföra bytet av stamventiler i 45'an, samt införandet av gemensamma el-abonnemang.
2. Genomföra en komplett UH-besiktning av våra hus med hjälp av experter från HSB.
3. Åtgärda säkerhetsproblemen på våra tak. *fs*

4. Renovera fogarna på 45'an fasad (vilket bara gjordes delvis 2013, men komplett på höghusen 2005). Samtidigt se över alla lister etc. på trapphuset i 45'an.
5. Ev. måla det lilla huset på förskolans gård.
6. Byta alla tilluftdon (= friskluftventiler) i alla lägenheterna.
7. Fortsatt stegvis renovering av hissarna.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har 6 st. överlåtit under året.

Under 2017 har 1 lägenhet 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 2017 har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har från ordinarie stämma 2016-06-08 haft följande sammansättning:

Peter Söderbäck	Ordförande till 160701	Avgick ur styrelsen 160701
Lars Ulfward	Ordförande från 160704	
Elisabet Brickman	Sekreterare	
Martin Zainali	Kassör + vice ordförande	
Jan-Olov Johansson	Ledamot	
Behshad Mirzai	Ledamot	
Daniel Wikström	Ledamot	
Partena Olausson	Suppleant	
Camilla Swedenborg	Suppleant	

Från ordinarie stämma 2017-05-16 har styrelsen haft följande sammansättning:

Lars Ulfward	Ordförande
Emma Rudstam	Sekreterare, vice ordförande
Martin Zainali	Kassör
Behshad Mirzai	Ledamot
Daniel Wikström	Ledamot
Elisabet Brickman	Suppleant
Partena Olausson	Suppleant
Lars Åkesson	Suppleant

Alla är valda på ett år, varför mandatperioden löper ut för alla i styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen – av minst två ledamöter tillsammans
Styrelsen har under 2017 avhållit 18 protokollförda sammanträden.

ls

Adjungerade till styrelsen

Jan Hedlund Adjungerad som "hustomte", och med viktiga kunskaper
Helene Akander, HSB Teknisk förvaltare. Deltar i ca vartannat styrelsemöte sedan april

Revisorer

Björn Sjödin Focus Revision AB

Valberedning, vald på årsmötet 2017-05-16

Elisabeth Löf Sammankallande
Daniel Wanzelius

Förlagsinsatser

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

Flerårsöversikt

Uppgifter enligt senaste fastighetstaxeringen, 5 359 kvm bostadsrättsyta och 8 292 kvm totalyta.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 058 622	7 984 322	7 990 701	8 137 762	8 077 174
Resultat efter finansiella poster	-1 183 349	-324 895	-688 804	-1 713 864	7 900
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	666	654	650	640	608
Lån/kvm totalyta	10 267	10 587	11 230	11 712	12 858
Fastighetens belåningsgrad, %**	38,96	40,2	42,5	44,1	48,1
Soliditet %***	61,8	60,7	58,5	56,5	53,5

*Nyckeltalet stämmer inte riktigt mellan åren då bostadsrättsytan har ökat till följd av de upplåtelser som gjorts.

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

*** 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	128 828 019	12 884 741		- 3 121 227	-324 895
Årets inbetalda insatser	1 806 965				
Årets inbetalda upplåtelseavgifter		2 893 035			
Avsättning till underhållsfond			1 044 000	-1 044 000	
Uttag från underhållsfond			-1 044 000	1 044 000	
Föregående års resultat				-324 895	324 895
Årets resultat					-1 183 349
Belopp vid årets utgång	130 634 984	15 777 776		- 3 446 122	-1 183 349

RESULTATDISPOSITION

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-3 446 122
Årets resultat	-1 183 349
Totalt	-4 629 471
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsättning till yttre fond	1 044 000
Uttag från yttre underhållsfond (årets underhåll)	-1 044 000
Balanseras i ny räkning	-4 629 471
Totalt	-4 629 471

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>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 058 622	7 984 322
Övriga rörelseintäkter		16 169	575 601
Summa rörelseintäkter		8 074 791	8 559 923
Fastighetskostnader			
Drifts - och underhållskostnader	3	-5 824 019	-4 899 484
Personalkostnader och arvoden	4	-144 805	-72 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 239 856	-1 219 028
Summa fastighetskostnader		-7 208 680	-6 190 793
Rörelseresultat		866 111	2 369 130
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	26 135	35 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 075 595	-2 729 370
Summa finansiella poster		-2 049 460	-2 694 025
Resultat efter finansiella poster		-1 183 349	-324 895
Resultat före skatt		-1 183 349	-324 895
Årets resultat		-1 183 349	-324 895

ls

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	218 494 245	218 324 126
Inventarier, verktyg och installationer	9	18 205	21 515
Summa materiella anläggningstillgångar		218 512 450	218 345 641
Summa anläggningstillgångar		218 512 450	218 345 641
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och andra kundfordringar		76 529	116 092
Övriga fordringar		28 720	33 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	187 222	111 974
Summa kortfristiga fordringar		292 471	261 815
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	10 653 575	9 072 958
Summa kassa och bank		10 653 575	9 072 958
Summa omsättningstillgångar		10 946 046	9 334 773
SUMMA TILLGÅNGAR		229 458 496	227 680 414


 ks

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

Inbetalda insatser		130 634 984	128 828 019
Upplåtelseavgifter		15 777 776	12 884 741

Summa bundet eget kapital		146 412 760	141 712 760
---------------------------	--	-------------	-------------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 446 122	-3 121 227
Årets resultat		-1 183 349	-324 895

Summa fritt eget kapital		-4 629 471	-3 446 122
--------------------------	--	------------	------------

Summa eget kapital		141 783 289	138 266 638
---------------------------	--	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12,13	85 135 453	87 791 525
-----------------------------	-------	------------	------------

Summa långfristiga skulder		85 135 453	87 791 525
----------------------------	--	------------	------------

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder		816	-
Leverantörsskulder		942 939	316 638
Övriga skulder		124 121	200 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 471 878	1 105 045

Summa kortfristiga skulder		2 539 754	1 622 251
----------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 458 496	227 680 414
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

45

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	866 111	2 369 130
Avskrivningar	1 239 856	1 219 028
Erhållen ränta mm	26 135	35 345
Erlagd ränta mm	-2 075 595	-2 729 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	56 507	894 133
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-30 656	24 662
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	917 503	-644 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten	943 354	274 088
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 406 665	-595 731
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 406 665	-595 731
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 806 965	1 678 338
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 893 035	2 251 662
Amortering av låneskulder	-2 656 072	-5 331 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 043 928	-1 401 040
Årets kassaflöde	1 580 617	-1 722 683
Likvida medel vid årets början	9 072 958	10 795 641
Likvida medel vid årets slut	10 653 575	9 072 958

Not 1 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 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:

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

Mark skrivs inte av.

43

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 573 369	3 509 416
Hysesintäkter bostäder	1 807 884	1 950 181
Hysesintäkter lokaler	2 448 822	2 383 936
Hysesintäkter förråd	12 000	11 000
Hysesintäkter Tele2	50 542	49 952
Överlåtelse, pantsättning - och andrahandsuthyrningsavgifter	13 624	20 936
Övriga avgifter och intäkter	152 381	58 901
Summa	8 058 622	7 984 322

Not 3 Drifts - och underhållskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel och städning	567 272	443 940
Löpande reparationer	946 564	496 549
Periodiskt underhåll	1 890 577	1 339 532
Fjärrvärme	924 485	963 656
El	226 315	219 477
Vatten	137 556	172 831
Sophämtning	228 336	288 393
Försäkringspremier	120 177	106 262
Kabel-tv	-	6 988
Bredband	77 172	57 761
Fastighetsavgift/fastighetskatt	322 705	317 676
Revisionsarvoden	20 724	22 581
Kameral förvaltning (avtal)	104 434	99 994
Mäklarprovision	34 800	60 560
Övriga förvaltningskostnader	126 902	135 744
Juridiska tjänster	14 155	59 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	26 266	31 151
Serviceavgifter till branschorganisationer	20 048	21 132
Övriga kostnader	35 531	56 257
Summa	5 824 019	4 899 484

Specificering löpande reparationer

Bostäder	668 418	240 916
Lokaler	-	46 445
Gemensamma utrymmen	40 392	55 544
Hiss	189 868	84 403
Installationer	43 247	60 278
Fasad	4 639	8 963
Summa	946 564	496 549

Specificering periodiskt underhåll

Bostäder	5 246	191 998
Lokaler	27 586	10 536
Gemensamma utrymmen	157 360	837 698
Hiss	16 250	71 568
Installationer	1 594 705	220 362
Fasad	89 430	7 370
Summa	1 890 577	1 339 532

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Föreningens arvoden	118 000	55 000
Sociala kostnader	26 805	17 281
Summa	144 805	72 281

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	1 115 572	1 115 572
Fastighetsförbättringar	120 974	100 146
Inventarier, verktyg och installationer	3 310	3 310
Summa	1 239 856	1 219 028

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter från kreditinstitut	25 252	32 150
Övriga ränteintäkter	883	3 195
Summa	26 135	35 345

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	2 075 292	2 728 915
Övriga räntekostnader	303	455
Summa	2 075 595	2 729 370

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	225 250 025	224 654 294
-Årets investeringar	1 406 665	595 731
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	226 656 690	225 250 025
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 925 899	-5 710 181
-Årets avskrivningar	-1 236 546	-1 215 718
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 162 445	-6 925 899
Redovisat värde vid årets slut	218 494 245	218 324 126
Taxeringsvärde byggnad	111 600 000	111 600 000
Taxeringsvärde mark	71 600 000	71 600 000
Summa	183 200 000	183 200 000
Taxeringsvärde bostäder	165 000 000	165 000 000
Taxeringsvärde lokaler	18 200 000	18 200 000
Summa	183 200 000	183 200 000

fs

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	33 101	33 101
-Årets anskaffningar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	33 101	33 101
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 586	-8 276
-Årets avskrivning	-3 310	-3 310
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 896	-11 586
Redovisat värde vid årets slut	18 205	21 515

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	41 046	38 083
Ekonomisk förvaltning	26 108	26 109
Fastighetsförvaltning	82 555	-
Fastighetsjour	10 590	-
SBC, hyresförhandling	-	10 750
Bostadsrätterna	7 630	7 630
Bredband	19 293	19 293
Övriga förutbetalda kostnader	-	10 109
Summa	187 222	111 974

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken	4 519 130	1 962 039
SEB	9 988	11 713
SBAB	6 124 457	7 099 206
Summa	10 653 575	9 072 958

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats % 2017-12-31	Räntesats % 2016-12-31	Slutbet dag	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31
SEB, 33754205	-	4,44	-	-	21 990 552
SEB, 33754221	0,62	0,58	2018-06-28	17 155 211	17 155 211
SEB, 33754248	4,64	4,64	2021-06-28	19 325 031	21 990 551
SEB, 33754272	1,37	1,37	2018-01-28	26 655 211	26 655 211
Stadshypotek, 02-464751	1,25	-	2022-06-30	22 000 000	-
Summa				85 135 453	87 791 525

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	106 620 845	106 620 845
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	1 244 685	780 616
Upplupen ränta	22 728	28 334
Styrelsearvoden och sociala kostnader	-	72 281
Fjärrvärme	125 203	130 735
Fastighetsel	21 462	23 226
Revisionsarvode	22 550	23 994
Årsredovisning	12 750	12 250
Teknisk förvaltning	22 500	33 609
Summa	1 471 878	1 105 045

Underskrifter

Solna, den 25 april 2018

		
Lars Ulfward Ordförande	Emma Rudstam Sekreterare, vice ordförande	Martin Zainali Kassör
		
Behshad Mirzai Ledamot	Daniel Wikström Ledamot	

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/5-2018



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 2017.

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 2017 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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. bs

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 revisions sed 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 revisions sed 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 3 maj 2018



Björn Sjödin
Auktoriserad revisor