



Brf Flamingo

Org.nr 769621-3565

Årsredovisning

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Verksamheten	3
Medlemsinformation	4
Dispositionsförslag	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar till balansräkningen	11
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15

Bilaga 1 Kassaflödesanalys

Kontaktinformation:

Postadress: Centrumslingan 49, 171 45 Solna

Telefon: 08-27 44 01

E-post: styrelsen@brf-flamingo.se

Föreningen förvaltas av Valorem/Wasberg Redovisning AB; Org.nr. 556413-2586

Telefon: 08-20 35 03

Mail: info@valorem.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2011-05-12 och stadgarna reviderades under 2014 och registrerades 2014-12-17 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2011-07-01 fastigheten Solna Banken 13 i Solna kommun

Fastigheten består av 4 flerbostadshus på adress Centrumslingan 45 - 51. Fastigheten bygges 1991

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

Lägenhetsfördelning

12 st 1 rum och kök
48 st 2 rum och kök
42 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Av lägenheterna är 81 upplåtna med bostadsrätt och 26 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Saxena Omsorg AB	2017-05-31
Scorett Footwear AB	2018-02-28
Solna Stad	2018-07-31
Waxö Omsorg	2016-06-30

Intäkterna från lokalhyror utgör ca 27 % av föreningens totala intäkter

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår liksom bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- 3 Tvättstugor
- 1 Cykelförråd

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig 10 år. Underhållsplanen revideras i samband med budgetarbetet inför kommande år.

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År
Stamspolning	2011
Anordnande av takrasskydd	2013
Tätning av vissa fasadsdelar	2014
Elektronisk bokning av tvättstuga	2014
- endast Centrumslingan 47	
Renovering av alla fönster	2014
Byte av all allmänbelysning inkl. tvättstugor och ytterbelysning till LED-lampor	2015
Påbörjande av målning av entréer, tvättstugor och trapphus	2015

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Det tekniska underhållet och fastighetsskötseln hanteras av Work2Work

Övriga leverantörer

Schindler Hiss - hissar
ComHem – kabel-TV
Arena Städ – städning
Jourmontör – jourhantering av fastighets-
skötsel, ventilation och hissar
Lassfolks - snöröjning
Norrenergi - fjärrvärme
Logistikbolaget - sophantering
Solna vatten - vatten och avlopp
Vattenfall - elnät
Elverket i Vallentuna AB - elhandel

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har 12 st överlåtits under året. Under året har 2 st lägenheter upplåtits av föreningen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke och när medlem bott minst 1 år i föreningen.

Under året har 3 andrahandsuthyrningar beviljats.

Styrelsen

Styrelsen har från ordinarie stämma 2014-05-26 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Peter Söderbäck	Ordförande
Caroline Möllermark	Sekreterare
Göran Herrström	Kassör
Elisabet Brickman	Ledamot
Delir Sharifian	Ledamot
John Åhlin	Suppleant
Partena Olausson	Suppleant

Från ordinarie stämma 2015-05-06 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Peter Söderbäck	Ordförande
Caroline Möllermark	Sekreterare
Martin Zainali	Kassör
Berhshad Mirzai	Ledamot
Lars Ulfward	Ledamot
Elisabet Brickman	Suppleant
Partena Olausson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Föreningen har haft 1 extrastämma i anledning av styrelsens förslag till ny revisor, den 17/8 - 2015

Styrelsen har under året avhållit 15 protokoll-förda sammanträden.

Revisorer

Focus Revision AB

Valberedning

Namn	Uppdrag
Joakim Carlsson	Sammanställande
Anne-Catrine Westberg Jönsson	

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

Nyckelal per bokslutsdagen	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 065 487	8 137 762	8 077 174	8 382 543	4 042 020
Resultat efter finansiella poster	- 688 804	- 1 713 864	7 900	-539 804	-186 856
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta*	650	640	608	606	601
Lån / kvm totalyta	11 230	11 712	12 858	12 858	13 072
Fastighetens belåningsgrad %**	42,5	44,1	48,1	47,9	48,6
Soliditet % ***	58,5	56,5	53,5	51,7	52,6
Elkostnad / kvm totalyta	13,1	19,6	21,4	29,7	11,9
Värmekostnad / kvm totalyta	107,1	100,1	105,4	136,6	41,8
Vattenkostnad / kvm totalyta	24,8	21,9	21,8	33,1	12,5

* Nyckeltalet stämmer inte riktig mellan åren då bostadsrättsytan har ökat till följd av de upplåtelse 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). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebar att allt eget kapital förbrukat.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av föreningens resultat	Belopp
Balanserat resultat	- 2 608 421
Årets resultat	- 668 804
Totalt	- 3 297 255
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsättning till yttre underhållsfond	- 700 000
Uttag från yttre underhållsfond (årets underhåll)	875 998
Balanseras i ny räkning	- 3 473 253
Totalt	- 3 297 255

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	1	8 065 487	8 137 762
Övriga rörelseintäkter		137 127	-
Summa nettoomsättning		8 202 614	8 137 762
Fastighetskostnader			
Drift- fastighetskostnader	2	- 4 616 644	- 3 997 223
Personalkostnader	3	- 108 754	- 115 982
Avskrivn. materiella anläggningstillgångar	4	- 1 189 368	- 2 281 266
Summa fastighetskostnader		- 5 914 766	- 6 394 471
Rörelseresultat		2 287 848	1 743 291
Finansiella poster			
Ränteintäkter	5	76 006	116 793
Räntekostnader	6	- 3 052 658	- 3 573 948
Summa finansiella kostnader		- 2 976 652	- 3 457 155
Resultat efter finansiella poster		- 688 804	- 1 713 864
Resultat före skatt		- 688 804	- 1 713 864
ÅRETS RESULTAT		- 688 804	- 1 713 864

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	218 944 113	219 815 359
Inventarier, verktyg och installationer	8	24 825	28 136
Summa materiella anläggningstillgångar		218 968 938	219 843 395
Summa anläggningstillgångar		218 968 938	219 843 395
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		132 496	631 896
Övriga fordringar		48 150	50 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	105 833	92 780
Summa kortfristiga fordringar		286 479	775 165
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	10 795 640	8 014 930
Summa omsättningstillgångar		11 082 119	8 790 095
SUMMA TILLGÅNGAR		230 051 057	228 633 490

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		137 958 758	132 293 158
Summa bundet eget kapital		137 958 758	132 293 158
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 608 421	- 1 313 958
Årets resultat		- 688 804	- 1 713 864
Summa fritt eget kapital		- 3 297 225	- 3 027 822
Summa eget kapital		134 661 533	129 265 336
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	93 122 565	97 120 845
Summa långfristiga skulder		93 122 565	97 120 845
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		-	4 238
Leverantörsskulder		614 301	190 419
Övriga skulder		180 999	557 774
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	13	1 471 659	1 494 838
Summa kortfristiga skulder		2 266 959	2 247 269
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		230 051 057	228 633 490
 STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		106 620 845	106 620 845
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)

Belopp i kr om inget annat anges

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall avsättning för att säkerställa underhåll av föreningens fastigheter ske årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1-0,3% av fastigheternas taxeringsvärde eller med ett belopp enligt upprättad underhållsplan. Fonden skall redovisas under bundet eget kapital. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden sker, utifrån föreningens stadgar genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som förfaller på perioden redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningen Flamingo betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därmed 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 avskrivningsprocenter tillämpas:

Anläggningstillgångar

% per år

Materiella anläggningstillgångar:

- Byggnader (föregående års avskrivningvar 1 %)	0,5 %
- Fastighetsförbättringar	5 %
- Inventarier	10 %

Mark skrivs inte av

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 - Nettoomsättning

	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter bostäder	3 485 920	3 427 831
Hysesintäkter bostäder	2 080 224	2 233 895
Hysesintäkter lokaler	2 326 867	2 365 568
Hysesintäkter Tele2	49 952	49 909
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	28 010	17 769
Övriga avgifter och intäkter	94 514	42 791
Summa	8 065 487	8 137 762

Not 2 - Drift - fastighetskostnader

Fastighetsskötsel och städning	531 536	327 947
Löpande reparationer	643 103	253 627
Periodiskt underhåll	1 117 528	1 197 630
Fjärrvärme	873 415	830 233
EI	117 869	162 951
Vatten	195 556	181 794
Sophämtning	240 700	173 505
Försäkringspremier	80 837	88 875
Kabel-TV	27 999	28 163
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	302 981	295 357
Revisionsarvoden	25 471	27 082
Kameral förvaltning (avtal)	97 655	94 894
Mäklarprovision	150 348	144 120
Övriga förvaltningskostnader	46 672	34 462
Juridiska tjänster	37 903	15 375
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	34 500	17 852
Serviceavgifter till branschorganisationer	22 244	22 550
Övriga förvaltningskostnader	21 425	26 284
Övriga kostnader	48 902	74 522
Summa	4 616 644	3 997 223

Specificering - Löpande reparationer

Bostäder	439 955	52 141
Lokaler	35 345	17 686
Gemensamma utrymmen	18 019	33 096
Hiss	127 255	64 935
Installationer	21 017	26 088
Huskropp utvändigt	-	59 681
Garage & p-platser	1 512	-
Summa	643 103	253 627

2015-12-31**2014-12-31****Specificering - Periodiskt underhåll**

Underhåll bostäder	105 223	225 877
Underhåll lokaler	166 988	-
Underhåll gemensamma utrymmen	295 383	71 930
Underhåll hissar	107 774	41 906
Underhåll installationer	230 832	78 926
Underhåll markytor	70 115	-
Underhåll huskropp utvändigt	112 127	778 991
Underhåll garage & p-platser	29 086	-
Summa	1 117 528	1 197 630

Not 3 - Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.
Styrelsearvoden har utgått med 96 000 kr

Not 4 - Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 115 573	2 231 145
Fastighetsförbättringar	70 484	46 811
Inventarier, verktyg och installationer	3 311	3 310
Summa	1 189 368	2 281 266

Not 5 - Ränteintäkter

Ränteintäkter från kreditinstitut	75 561	116 791
Övriga ränteintäkter	445	2
Summa	76 006	116 793

Not 6 - Räntekostnader

Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	3 052 708	3 569 723
Övriga räntekostnader	- 50	4 225
Summa	3 052 658	3 573 948

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 - Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	224 339 383	223 954 698
Årets investeringar	314 911	380 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 654 294	224 335 483
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 4 524 124	- 2 246 168
Årets avskrivningar	- 1 186 057	- 2 277 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 5 710 181	- 4 524 124
Redovisat värde vid årets slut	218 944 113	219 811 359
Taxeringsvärde byggnad	101 600 000	101 600 000
Taxeringsvärde mark	74 398 000	74 398 000
Summa	175 998 000	175 998 000

Brf Flamingo äger byggnaderna på Solna Banken 13 som är en 3D-fastighet

Not 8 - Inventarier, verktyg o installationer

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden inventarier	33 101	33 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden inventarier	33 101	33 101
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 4 965	- 1 655
Årets avskrivningar	- 3 311	- 3 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 8 276	- 4 965
Redovisat värde vid årets slut	24 825	28 136

Not 9 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	45 444	35 393
Kameral förvaltning	25 042	24 413
SBC, hyresförhandling	11 000	11 000
Övriga interimfordringar	24 347	21 974
Summa	105 833	92 780

Not 10 - Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
SBAB	6 067 056	6 259 945
SEB	3 392	-
Handelsbanken	4 725 192	1 754 985
Summa	10 795 640	8 014 930

Not 11 - Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	124 120 098	7 577 662	595 398	- 1 313 958	-1 713 864
Årets inbetalda insatser	3 029 583				
Årets inbet. upplåtelseavgifter		3 055 417			
Avsättning t. underhållsfond			700 000	- 700 000	
Uttag från underhållsfond			- 1 119 400	1 119 400	
Föregående års resultat				- 1 713 864	- 1 713 864
Årets resultat					- 688 804
Belopp vid årets slut	127 149 681	10 633 179	175 998	- 2 608 421	- 688 804

Not 12 - Skulder till kreditinstitut

Kredit nr	Räntesats %	Räntesats %	Slutbet dag	Belopp	Belopp
SEB	2015-12-31	2014-12-31		2015-12-31	2014-12-31
33754205	4,44 %	4,44 %	2017-06-28	24 656 072	26 655 212
33754221	1,83 %	1,83 %	2016-06-28	17 155 211	26 655 211
33754248	4,64 %	4,64 %	2021-06-28	24 656 071	26 655 211
33754272	1,37 %	1,36 %	2018-01-28	26 655 211	26 655 211
Summa				93 122 565	97 120 845

Under 2015 har 3 998 280 kr amorterats

Beräknade amorteringar de närmaste 5 åren är 12 481 091 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 75 031 474 kr. Styrelsen har för avsikt att extraamortera 5 600 000 kr

Not 13 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter / hyror	1 211 238	1 208 622
Upplupen ränta	28 383	30 065
Styrelsearvode och soc. avgifter	55 853	52 901
Fjärrvärme	113 200	128 447
Fastighetsel	17 921	7 906
Revisionsarvode	25 000	26 583
Årsredovisning	11 500	10 250
Övriga interimsskulder	8 564	30 064
Summa	1 471 659	1 494 838

UNDERSKRIFTER

Solna den 26/5 16



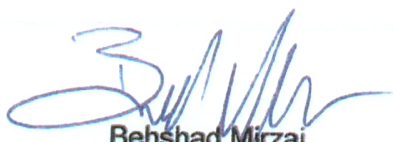
Peter Söderbäck
Ordförande



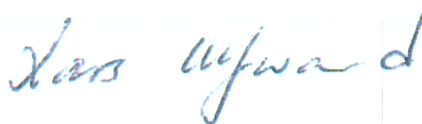
Caroline Möllermark
Sekreterare



Martin Zainali
Kassör



Behshad Mirzai
Ledamot



Lars Ulfward
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/5-2016



Björn Gedin

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flamingo för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 maj 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Flamingo för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 31 maj 2016


Björn Sjödin
Auktoriserad revisor