



# Brf Flamingo

**Årsredovisning för**

**Brf Flamingo**

**Org.nr 769621-3565**

**Räkenskapsåret**

**2018-01-01 - 2018-12-31**



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2018.

## 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 84 lägenheter med bostadsrätt, 23 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	Uppsagt till 2019-06-30	Lokalhyreskontrakt
Förskola (Solna stad)	598	Ja	2021-07-31	Lokalhyreskontrakt
Waxö omsorg	167	Nej	2020-12-31	Lokalhyreskontrakt

65

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

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

### Byggnadens tekniska status

Utfört underhåll	År
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
- Lägenhetsförteckning

Med HSB har vi sedan mars 2017 följande avtal:

- Teknisk förvaltning
- Drift
- Fastighetsskötsel



### Övriga avtalsleverantörer

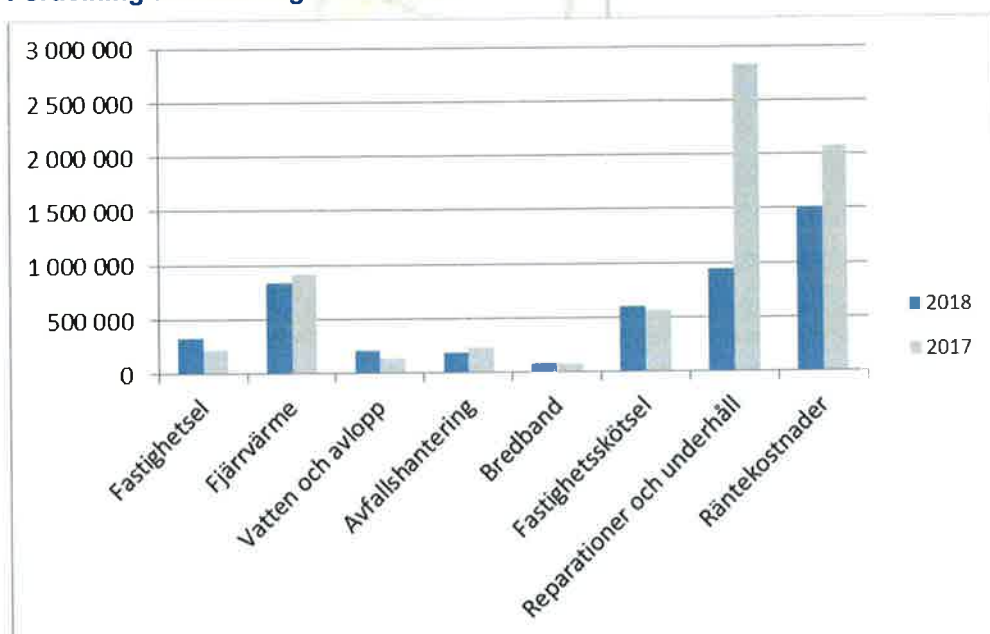
Leverantör	Ansvar
Stockholms Stadsnät	Bredbandet
Elverket i Vallentuna AB, som köptes av Skellefteå Kraft AB	Elhandel
Vattenfall	Elnätet
Norrenergi	Fjärrvärme
Hisskoncept	Hissarna
Svenska Lumon AB	Inglasning av balkonger
Jourmontör (Securitas)	Jourhantering av fastighetsskötsel och driftteknik
Säkerhetsintegrering + Telia	Porttelefonerna och tagg-läsare
BLP	Rökluckorna, årlig inspektion
Lassfolks	Snöröjning av taken
Logistikbolaget tom maj, Servisec från juni	Sopphantering
Solna, S-berg Sotn.distrikt	Sotning
Nordomatic	Styr- och reglersystem
Arena städ	Städningen
(Boxer)	TV – för de som önskar fler än de fria kanalerna
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:



**Väsentliga händelser under räkenskapsåret:**

1. Februari. Vår nya värmepump kördes igång. Den tar vara på värmen i frånluften i våra höghus och tillför den energin till vår uppvärmning.
2. Mars. Byte av alla tilluftdon (= friskluftventiler) i alla lägenheterna. Nya filter kommer att delas ut till alla hushåll varje vår.
3. Den 23 maj kopplades våra gemensamma el-abonnemang med individuella el-mätare in för alla BR och flertalet HR.
4. Maj. Vi hade åter igen ett vattenläckage från en dålig tätning mellan en balkong högst upp och fasaden på 45'an – trots tidigare åtgärder. Nu misstänks den flerdelade tröskeln, som skall bytas till en annan typ. Om det fungerar, så kommer vi att byta alla trösklar till de översta balkongerna.
5. Maj- juni. GDPR-avtal med ett antal organisationer.
6. Juni. Rodamco bytte till Servisec för avfallshanteringen och eftersom vi nyttjar samma miljöstation i garaget, så bytte vi också.
7. Juni. Vi fick en rapport från WSAB som visar lite mer om vilka radiatorer etc. i Rodamcos affärslokaler som är kopplade till vårt värmesystem. Rapporten lämnades senare till Rodamco för utredning och åtgärder – men under sommaren byggdes Capios lokaler om.
8. Juli – december. Vi renoverade fogarna på 45'an södra fasad.
9. Juli. Ett varmvattenrör sprang läck i en lokal i 49'an. Vi kan behöva se över hela VV-systemet.
10. Juli. En glasruta i en inglasad balkong splittrades plötsligt. Lumon bytte utan kostnad.
11. Augusti. Efter flera påtryckningar kunde Waxö göra den enkla åtgärd, som gjorde att vi kunde göra en ombesiktning av OVK och få den godkänd.
12. Augusti. Byte till LED-lampor på våra vindar utreddes. För dyrt ansåg styrelsen, om vi samtidigt skall förbättra belysningen. I stället kommer trasiga lysrör att byts efterhand till LED.
13. Augusti. Torktummlaren i 51'an krånglar och blir för dyra att laga. En ny köps in.
14. Augusti. En diskmaskin i en BR läcker. Föreningen måste enligt reglerna bekosta undersökning, utrivning (av golvet) och uttorkning ("tre U").
15. September. Läckage (igen!) i samband med sotning av frätande vätska från ett av Rodamcos fläktrum till innertaket på loftgången på plan 5 i 45'an.
16. Oktober. Godkänd besiktning av åtgärdade säkerhetsproblem på våra tak.
17. Oktober. Vi slutförde bytet av våra 55 stamventiler. De sista ventilerna, som sitter mycket illa till på taket i restaurangerna i 45'an samt på Dressman.
18. 23 oktober hade vi Öppet hus för alla intresserade boende, med ca 20 deltagare.
19. Oktober. Förhandlingar med Rodamco och Solna stad, som resulterar i en minimering av snölagringen mellan Centrumslingan och Slaktarbacken och därmed färre körningar med plogbil.
20. Oktober. Vi genomförde en komplett UH-besiktning av våra hus med hjälp av experter från Sustend, som resulterade i en 30 års UH-plan i verktyget Planima.
21. Oktober. Ingen värme i en stam i 47'an. Misstänks och visar sig vara ett misstag som gjorts av Capios leverantör när deras lokaler byggdes om under sommaren.
22. November. Scorett sa upp den lokal i 49'an som de har hyrt i många år. Vi ordnade en omröstning via mejl till alla BR-innehavare om vi skulle utnyttja lokalen som föreningslokal (+ ev övernattningsrum). Intresset var lågt, så vi försöker nu att hyra ut den igen.
23. November. Läckage från en tvättmaskin hos Waxö i 45'an till Förskolan under.
24. November. Felaktiga inställningar i vårt värmesystem ledde bl a till dålig värme i våra bostäder. Som en konsekvens sågs det avtalet med HSB upp och vi tecknar avtal med WIAB.

25. December. Den gamla utrustningen för knappstyrd öppning av hissdörrarna i höghusen reparerades. Men den är gammal och av en typ som inte längre tillverkas.
26. December. Beslut i styrelsen att vi själva låter måla hisshallarna i höghusen på plan 0 och -1 samt entréerna mot centrum. Dessa tillhör Rodamco, men de har inte prioriterat att underhålla dessa, trots påtryckningar i flera år.

### Planerade projekt i UH-plan för 2019

1. Renovering och målning av tak och väggar i hisshallarna på plan 0 och -1 i höghusen, samt delvis i entréerna mot centrum (eftersom Rodamco inte själva gör det).
2. Nya linor till hissarna i 45'an och 51'an.
3. Renovering av återstående skarvar på 45'ans fasader
4. Inspektion och ev. renovering av vårt varmvatten-system.
5. OVK (Obligatorisk Ventilations-Kontroll) av alla lägenheter.
6. Rensning och renovering av cykelförrådet inkl. målning av tak, väggar, golv och dörr. Samt om möjligt fler / bättre cykelställ.
7. Byte av trasiga akustikplattor i innertaken.
8. Ev. slipning av stengolven i våra egna entréer.

## Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har 6 st. överlåtits under året.

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 2018 har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

### Styrelsen

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

Från ordinarie stämma 2018-05-15 har styrelsen haft följande sammansättning:

Namn	Roll	År i styrelsen	Om inte vald på 1 år
Lars Ulfward	Ordförande	4	
Kent Stahlén	Vice ordförande	1	Vald på 2 år.
Emma Rudstam	Kassör	2	

Elisabet Brickman	Sekreterare	7	
Behshad Mirzai	Ledamot	4	
Elisabet Löf-Svensson	Ledamot	1	Vald på 2 år
Ingrid Ohvo	Suppleant	1	
Alexandr Dumanov	Suppleant	1	

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen – av minst två ledamöter tillsammans  
Styrelsen har under 2018 avhållit 14 protokollförda sammanträden (nr 127 – 140).

### Adjungerade till styrelsen

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

### Revisorer

Björn Sjödin	Focus Revision AB
--------------	-------------------

### Valberedning, vald på årsmötet 2018-05-15

Joakim Carlsson	Sammanställande
vakant	

### 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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	8 319 197	8 058 622	7 984 322	7 990 701	8 137 762
Resultat efter finansiella poster	1 260 293	-1 183 349	-324 895	-688 804	-1 713 864
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	670	666	654	650	640
Lån/kvm totalyta	9 945	10 267	10 587	11 230	11 712
Fastighetens belåningsgrad, %**	37,9	38,96	40,2	42,5	44,1
Soliditet %***	62,8	61,8	60,7	58,5	56,5

\*Nyckeltalet stämmer inte riktigt 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).

**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	-	-3 446 122	-1 183 349
Avsättning till underhållsfond			1 044 000	-1 044 000	
Uttag från underhållsfond			-1 044 000	1 044 000	
Föregående års resultat				-1 183 350	1 183 349
Årets resultat					1 260 293
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>130 634 984</b>	<b>15 777 776</b>	<b>-</b>	<b>-4 629 472</b>	<b>1 260 293</b>

**RESULTATDISPOSITION**

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-4 629 472
Årets resultat	1 260 293
<b>Totalt</b>	<b>-3 369 179</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsättning till yttre fond	1 044 000
Uttag från yttre underhållsfond (årets underhåll)	-684 279
Balanseras i ny räkning	-3 728 900
<b>Totalt</b>	<b>-3 369 179</b>

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>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 319 197	8 058 622
Övriga rörelseintäkter		10 031	16 169
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 329 228</b>	<b>8 074 791</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drifts - och underhållskostnader	3	-4 111 865	-5 824 019
Personalkostnader och arvoden	4	-164 368	-144 805
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 305 175	-1 239 856
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-5 581 408</b>	<b>-7 208 680</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 747 820</b>	<b>866 111</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	24 657	26 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 512 184	-2 075 595
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 487 527</b>	<b>-2 049 460</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 260 293</b>	<b>-1 183 349</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 260 293</b>	<b>-1 183 349</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 260 293</b>	<b>-1 183 349</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	217 569 757	218 494 245
Inventarier, verktyg och installationer	9	14 895	18 205
Summa materiella anläggningstillgångar		217 584 652	218 512 450
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>217 584 652</b>	<b>218 512 450</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och andra kundfordringar		535 969	76 529
Övriga fordringar		26 366	28 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	292 373	187 222
Summa kortfristiga fordringar		854 708	292 471
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	9 174 760	10 653 575
Summa kassa och bank		9 174 760	10 653 575
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 029 468</b>	<b>10 946 046</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>227 614 120</b>	<b>229 458 496</b>

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

Inbetalda insatser		130 634 984	130 634 984
Upplåtelseavgifter		15 777 776	15 777 776

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

***Fritt eget kapital***

Balanserat resultat		-4 629 472	-3 446 122
Årets resultat		1 260 293	-1 183 349

Summa fritt eget kapital		-3 369 179	-4 629 471
--------------------------	--	------------	------------

<b>Summa eget kapital</b>		<b>143 043 581</b>	<b>141 783 289</b>
---------------------------	--	--------------------	--------------------

***Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	12, 13	82 469 933	85 135 453
-----------------------------	--------	------------	------------

Summa långfristiga skulder		82 469 933	85 135 453
----------------------------	--	------------	------------

***Kortfristiga skulder***

Förskott från kunder		126	816
Leverantörsskulder		382 305	942 939
Övriga skulder		129 200	124 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 588 975	1 471 878

Summa kortfristiga skulder		2 100 606	2 539 754
----------------------------	--	-----------	-----------

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>227 614 120</b>	<b>229 458 496</b>
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	2 747 820	866 111
Avskrivningar	1 305 175	1 239 856
Erhållen ränta mm	24 657	26 135
Erlagd ränta mm	-1 512 184	-2 075 595
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 565 468</b>	<b>56 507</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-562 238	-30 656
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-439 149	917 503
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 564 081</b>	<b>943 354</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-377 376	-1 406 665
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-377 376</b>	<b>-1 406 665</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	-	1 806 965
Inbetalda upplåtelseavgifter	-	2 893 035
Amortering av låneskulder	-2 665 520	-2 656 072
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 665 520</b>	<b>2 043 928</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 478 815</b>	<b>1 580 617</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 653 575</b>	<b>9 072 958</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 174 760</b>	<b>10 653 575</b>



## 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:

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

Mark skrivs inte av.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	3 594 346	3 573 369
Hysesintäkter bostäder	1 795 598	1 807 884
Hysesintäkter lokaler	2 495 717	2 448 822
Hysesintäkter förråd	12 000	12 000
Hysesintäkter Tele2	51 397	50 542
Gemensamt el-avtal	197 564	-
Överlåtelse, pantsättning - och andrahandsuthyrningsavgifter	9 718	13 624
Övriga avgifter och intäkter	162 857	152 381
<b>Summa</b>	<b>8 319 197</b>	<b>8 058 622</b>

**Not 3 Drifts - och underhållskostnader**

	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>
Fastighetsskötsel och städning	600 959	567 272
Löpande reparationer	262 336	946 564
Periodiskt underhåll	684 279	1 890 577
Fjärrvärme	840 901	924 485
Gemensamt el-avtal	215 556	-
Fastighetsel	322 256	226 315
Vatten	205 137	137 556
Sophämtning	185 395	228 336
Försäkringspremier	131 547	120 177
Bredband	77 172	77 172
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	325 059	322 705
Revisionsarvoden	22 068	20 724
Kameral förvaltning (avtal)	106 316	104 434
Mäklarprovision	1 900	34 800
Övriga förvaltningskostnader	79 007	126 902
Juridiska tjänster	-	14 155
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 655	26 266
Serviceavgifter till branschorganisationer	14 173	20 048
Övriga kostnader	26 149	35 531
<b>Summa</b>	<b>4 111 865</b>	<b>5 824 019</b>

**Specificering löpande reparationer**

Bostäder	64 669	668 418
Lokaler	7 717	-
Gemensamma utrymmen	23 070	40 392
Hiss	128 685	189 868
Installationer	37 186	43 247
Fasad	1 009	4 639
<b>Summa</b>	<b>262 336</b>	<b>946 564</b>

**Specificering periodiskt underhåll**

Material	79 623	-
Bostäder	132 988	5 246
Lokaler	30 839	27 586
Gemensamma utrymmen	43 652	157 360
Hiss	17 376	16 250
Installationer	60 070	1 594 705
Fasad	319 731	89 430
<b>Summa</b>	<b>684 279</b>	<b>1 890 577</b>

**Not 4 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>
Föreningens arvoden	125 000	118 000
Sociala kostnader	39 368	26 805
<b>Summa</b>	<b>164 368</b>	<b>144 805</b>

**Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>
Byggnader	1 115 573	1 115 572
Fastighetsförbättringar	186 292	120 974
Inventarier, verktyg och installationer	3 310	3 310
<b>Summa</b>	<b>1 305 175</b>	<b>1 239 856</b>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>
Ränteintäkter från kreditinstitut	22 384	25 252
Övriga ränteintäkter	2 273	883
<b>Summa</b>	<b>24 657</b>	<b>26 135</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 511 709	2 075 292
Övriga räntekostnader	475	303
<b>Summa</b>	<b>1 512 184</b>	<b>2 075 595</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet	226 656 690	225 250 025
-Årets investeringar	377 377	1 406 665
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet	227 034 067	226 656 690
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 162 445	-6 925 899
-Årets avskrivningar	-1 301 865	-1 236 546
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 464 310	-8 162 445
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>217 569 757</b>	<b>218 494 245</b>
Taxeringsvärde byggnad	111 600 000	111 600 000
Taxeringsvärde mark	71 600 000	71 600 000
<b>Summa</b>	<b>183 200 000</b>	<b>183 200 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	165 000 000	165 000 000
Taxeringsvärde lokaler	18 200 000	18 200 000
<b>Summa</b>	<b>183 200 000</b>	<b>183 200 000</b>



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	33 101	33 101
-Årets anskaffningar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	33 101	33 101
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 896	-11 586
-Årets avskrivning	-3 310	-3 310
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 206	-14 896
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 895</b>	<b>18 205</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	45 250	41 046
Ekonomisk förvaltning	27 864	26 108
Fastighetsförvaltning	71 453	82 555
Fastighetsjour	-	10 590
Bostadsrätterna	7 780	7 630
Bredband	19 559	19 293
Övriga upplupna intäkter (gemensamt el-avtal)	120 467	-
<b>Summa</b>	<b>292 373</b>	<b>187 222</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Handelsbanken	3 019 531	4 519 130
SEB	8 388	9 988
SBAB	6 146 841	6 124 457
<b>Summa</b>	<b>9 174 760</b>	<b>10 653 575</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats % 2018-12-31</b>	<b>Räntesats % 2017-12-31</b>	<b>Slutbet dag</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>
SEB, 33754221	0,80	0,62	rörlig, 3 mån	17 155 211	17 155 211
SEB, 33754248	4,64	4,64	2021-06-28	16 659 511	19 325 031
SEB, 33754272	1,05	1,37	rörlig, 3 mån	26 655 211	26 655 211
Stadshypotek, 02-464751	1,25	1,25	2022-06-30	22 000 000	22 000 000
<b>Summa</b>				<b>82 469 933</b>	<b>85 135 453</b>

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Fastighetsinteckningar	106 620 845	106 620 845
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förskottsbetalda avgifter/hyror	1 269 101	1 244 685
Upplupen ränta	19 357	22 728
Styrelsearvoden och sociala kostnader	85 900	-
Fjärrvärme	105 363	125 203
Gemensamt el-avtal	38 941	
Fastighetsel	33 062	21 462
Revisionsarvode	22 500	22 550
Årsredovisning	14 751	12 750
Teknisk förvaltning	-	22 500
<b>Summa</b>	<b>1 588 975</b>	<b>1 471 878</b>

## Underskrifter

Solna, den 2019-03-19

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

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/3-2019



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 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionssed 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 2018 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 "Revisorers 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 19/3 - 2019

  
Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor