



Brf Flamingo

**Årsredovisning för**

**Brf Flamingo**

**Org.nr 769621-3565**

**Räkenskapsåret**

**2020-01-01 - 2020-12-31**



45



## Innehållsförteckning

<b>1. Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>3</b>
1.1. Verksamheten .....	3
1.1.1. Allmänt om verksamheten .....	3
1.1.2. Grundfakta om föreningen .....	3
1.1.3. Föreningens fastighet .....	3
1.1.4. Byggnadsår och ytor .....	3
1.1.5. Lägenheter och lokaler .....	3
1.2. Byggnadens tekniska status .....	4
1.3. Förvaltningsavtal .....	4
1.4. Övriga avtalsleverantörer .....	5
1.5. Väsentliga händelser under räkenskapsåret .....	5
1.6. Planerade projekt i UH-planen för 2021 .....	6
1.7. Större projekt om några år .....	6
1.8. Medlemsinformation .....	6
1.9. Styrelsen .....	7
<b>2. Föreningens ekonomi .....</b>	<b>8</b>
2.1. Fördelning av väsentliga kostnader .....	8
2.2. Förlagsinsatser .....	8
2.3. Flerårsöversikt .....	8
2.4. Förändringar i eget kapital .....	9
2.5. Resultatdisposition .....	9
2.6. Resultaträkning .....	9
2.7. Balansräkning .....	10
2.8. Eget kapital och skulder .....	10
2.9. Kassaflödesanalys .....	11
2.10. Noter .....	12
<b>3. Underskrifter .....</b>	<b>16</b>



# 1. Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2020.

## 1.1. Verksamheten

### 1.1.1. Allmänt om verksamheten

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

### 1.1.2. Grundfakta om föreningen

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

### 1.1.3. Föreningens fastighet

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners Insurance. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår liksom bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme plus värmepump för återvinning av energi ur frånluften.

### 1.1.4. Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1991 och består av 4 flerbostadshus på adressen Centrumslingan 45-51. Den totala lägenhetsarean är 7 216 kvm och totala lokalarean 1 076 kvm. Summa 8 292 kvm..

### 1.1.5. Lägenheter och lokaler

I slutet av året hade vi 85 lägenheter med bostadsrätt, 10 lägenheter med hyresrätt plus 12 i ett gruppboende, samt 4 uthyrda lokaler.

#### Lägenhetsfördelning:

Antal rum	1,5	2	2	3	4	5	6
Storlek, m <sup>2</sup>	42	58,8	61,8	78,4	97,2	110,7	163,3
Hus 45	12		6		2	2	
Hus 47		14		14			1
Hus 49 och 51		14		14			

#### I de uthyrda lokalerna bedrivs följande verksamhet i december 2020

Verksamhet	Yta, kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.	Kontraktstyp
Spelevent Norden AB	37	Ja	2021-09-15	Lokalhyreskontrakt
Olivia Hemomsorg AB	69	Ja	uppsagd	Lokalhyreskontrakt
Förskola (Solna stad)	594	Ja	2024-07-31	Lokalhyreskontrakt
Waxö omsorg	336	Nej	2021-12-31	Lokalhyreskontrakt



Verksamhet	Yta, kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.	Kontraktstyp
Föreningslokal	40	--	--	Ej uthyrd

## 1.2. Byggnadens tekniska status

Utfört underhåll	År
OVK av alla lägenheter. Många otillåtna fläktar och felaktiga ombyggnationer av kök och badrum.	2020
Installation av en Bauer jet-pump i värmesystemet	2020
Slipat golven i våra entréer. Nya tak i entréerna och tvättstugorna	2020
Byte av våra avloppsrör under 45'an i restaurangerna R-Asia	2019–20
Byte av linor till hissarna i 45'an och 51'an	2019
Komplett UH-besiktning av våra hus → 30 års UH-plan i verktyget Planima	2018
Säkerhetsproblem på våra tak åtgärdade	2018
Renovering av fogarna på 45:ans södra fasad	2018
Byte till nya tilluftdon (ventiler) i alla lägenheter	2018
OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) av våra lokaler. Delvis ombesiktning 2018	2017–18
Värmesystemet - alla radiatorventiler och termostater bytta. Men också ny cirkulationspump, nya stamventiler (51 st) och ett magnetiskt filter - allt pga. problem med magnetit i systemet. Dessutom en värmepump för återvinning av frånluften i våra höghus.	2017–18
Ventilationen - alla centrala fläktar (13 st) bytta till varvtalsstyrda, mer energieffektiva EC fläktar.	2017
Hissarna, bland annat byte av frekvensomvandlare, kontakter vid alla hissörrar samt många tryckknappar	2017
Stampsolning med hetvatten av köksstammarna	2016
Ombyggnad av soprummen, då sophämtarna vägrade använda sopkarusellerna	2016
Installation av fiber-baserat bredband till alla lägenheter	2016
Radonmätning → årsmedelvärde < 20 Bq/m <sup>3</sup> (dvs mycket lågt)	2016
Installation av takantenn för digital marksänd TV till alla lägenheter	2016
Målning av entréer, trapphus, hissörrar och många lägenhetsörrar	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
Stampsolning	2011

## 1.3. Förvaltningsavtal

Förvaltning omfattar	Förvaltare
Ekonomisk förvaltning	Valorem Bostadsrättsförvaltning
Lägenhets- och medlemsförteckningar	
Fastighetsskötsel	HSB



Teknisk förvaltning	Fastighetskoncept från 1 juli. HSB fram till dess
Tekniska installationer, drift och jour	WIAB

## 1.4. 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 Sotn.distrikt	Sotning
Arena städ	Städningen
Sustend + Planima	UH-plan
Solna vatten	Vatten och avlopp

## 1.5. Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Månad	Händelser
Februari	<ul style="list-style-type: none"><li>Vattenskadade takplattor i förskolans entré pga gammalt läckage.</li><li>Waxö upptäcker att kablar till deras brandlarm skurits av när takplattorna på plan 1 i 45'an byttes 2019.</li><li>Vinkellister installeras i trapporna på våra vindar samt på andra utsatta hörn</li></ul>
Mars	<ul style="list-style-type: none"><li>OVK 2019 av alla lägenheter godkänns, efter ett år av åtgärder – i sista stund innan kommunala viten. Men fortfarande 4 lägenheter som måste åtgärdas</li><li>Linoliummattorna byts på plan 4 i 45'an samt i ingången till tvättstugan i 49'an.</li><li>Möte med Rodamco – som senare visade sig leda till ingenting. Bl a samarbete runt byte av resterande avloppsrör i taken på R-Asia och på Offside Sportsbar</li><li>Klotter portarna till 51'an och 45'an saneras och målas över. Målning av de två soprummen i 45'an.</li></ul>
April	<ul style="list-style-type: none"><li>Nytt staket vid 47'an</li><li>Ny offertrunda om städningen. Nuvarande leverantör Arena Städ vann.</li><li>Pga Corona-problemet flyttades årsmötet från 12 maj till 9 juni, så att det kan hållas utomhus</li></ul>
Maj	<ul style="list-style-type: none"><li>Installation av en Bauer jet-pump i värmesystemet, för att förlänga livslängden på alla komponenter</li></ul>
Juli	<ul style="list-style-type: none"><li>Beslut att byta till säkrare motorstyrda lås med hakregel i portarna mot gården, pga flera inbrottsförsök</li><li>Några boende installerar säkerhetsdörrar</li><li>Beslut att installera LED-lampor vid alla vinds- och källarförråd, samt i tvättstugorna, fläktrummen och hissmaskinrummen.</li></ul>



Månad	Händelser
Augusti	<ul style="list-style-type: none"><li>• Micke Pettersson ersätter HSB som Teknisk förvaltare</li><li>• "Öppet hus" nu andra måndagen varje månad med Micke</li><li>• Kantlister installeras på alla små trappor på vindarna</li></ul>
September	<ul style="list-style-type: none"><li>• Saxena flyttar ut ur den lilla lokalen i 51'an och Spelevent Norden AB flyttar in</li><li>• Läckage från hängränna till R-Asias uteservering. Rännan och ett stuprör rensas</li><li>• Stopp i avloppsrör hos Waxö pga mycket fett. Solna Högtryck rekommenderar ny stamspolning ganska snart.</li><li>• Ny tvättmaskin i 49an</li></ul>
Oktober	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lägenhetsförråden på vindarna i höghusen byggs om så att man inte kan lägga skräp ovanpå, vilket många har gjort</li><li>• Överenskommelse med URW att byta det 200 m långa avloppsröret i övre garaget. Det har varit flera stopp där under 2019 och har lagningar</li></ul>
November	<ul style="list-style-type: none"><li>• Portarna mot gården säkras ytterligare, med falsade lister</li><li>• Nya torkskåp i 47an och 49an</li></ul>
December	<ul style="list-style-type: none"><li>• Påbörjat byte av det långa avloppsröret i övre garaget, som vi har tillsammans med URW.</li></ul>

## 1.6. Planerade projekt i UH-planen för 2021

1. Ny motor och korgdörr till hissen i 45an
2. Spolning av avloppsstammarna
3. Byte av plastmatta på plan 5 i 45an
4. Ny energideklaration plus energikonsultation
5. OVK av våra lokaler (vart 3e år)
6. LED-lampor i resterande driftutrymmen
7. Målning av betongväggen utanför förskolans gård
8. Översyn och ev. renovering av hoarna mm i tvättstugorna

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

## 1.7. Större projekt om några år

1. Renovering av våra yttertak + investering i solpaneler (el eller varmvatten)
2. Renovering av våra fasader + alla plåtinstallationer + balkongerna

## 1.8. Medlemsinformation

1. Av föreningens medlemslägenheter har 3st. överlåtits under året.
2. Under 2020 har ingen lägenhet upplåtits av föreningen.
3. Överlåtelse – och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
4. Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke och när medlem bott minst 1 år i föreningen. Bostadsrättsinnehavaren skall skriftligen ansöka om samtycke till upplåtelse hos styrelsen.
5. Under 2020 har styrelsen beviljat två (2) andrahandsuthyrningar.



## 1.9. Styrelsen

Från ordinarie stämma 2019-05-20 har styrelsen haft följande sammansättning			
Namn	Roll	Vald på ... år	I styrelsen
Lars Ulfward	Ordförande	1 år	5 år
Kent Stahlén	Vice ordförande	1 år	2 år
Emma Rudstam	Kassör	1 år	3 år
Elisabet Brickman	Sekreterare	1 år	8 år
Behshad Mirzai	Ledamot	1 år	5 år
Elisabet Löf-Svensson	Ledamot	1 år	2 år
Ingrid Ohvo	Suppleant	1 år	2 år
Alexandr Dumanov	Suppleant	1 år	2 år

Från ordinarie stämma 2020-06-09 har styrelsen haft följande sammansättning			
Namn	Roll	Vald på ... år	I styrelsen
Lars Ulfward	Ordförande	1 år	6 år
Kent Stahlén	Kassör	1 år	3 år
Elisabet Brickman	Sekreterare	1 år	9 år
Amanda Bonde Kalén	Ledamot	2 år	1 år
Matilda Thunmarker	Ledamot	2 år	1 år
Elisabet Löf-Svensson	Suppleant	1 år	3 år
Camilla Tengner	Suppleant	1 år	1 år

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans. Styrelsen har under 2020 avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Adjungerade till styrelsen

Namn	Roll
Mikael Petterson	Vicevärd och teknisk konsult.

### Revisorer

Namn	Företag
Björn Sjödin	Focus Revision AB

### Valberedning, vald på årsmötet 2020-06-09

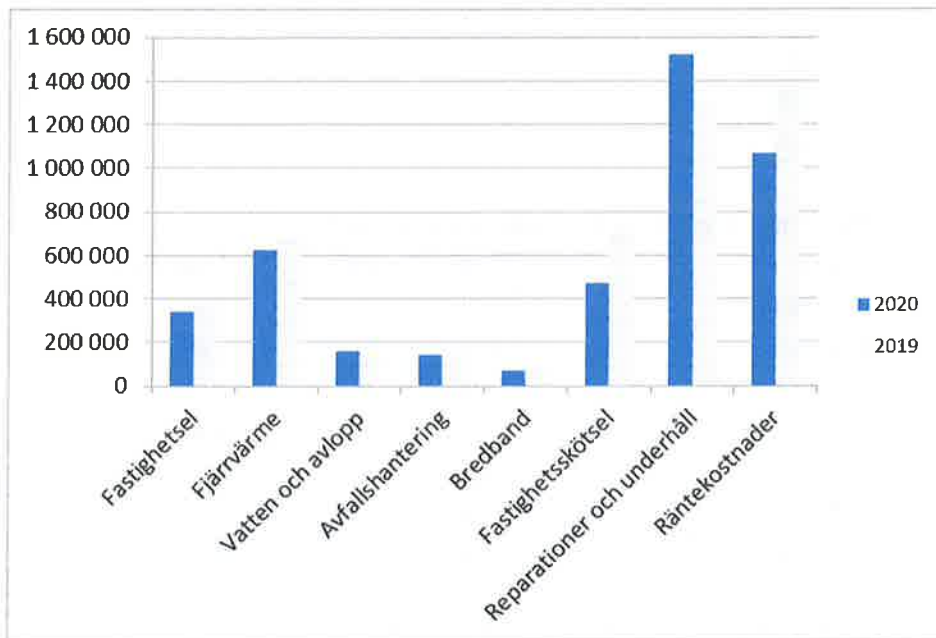
Namn	Roll
Joakim Carlsson	
Nils Gunnar Larsson	Sammanställande



## 2. 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.

### 2.1. Fördelning av väsentliga kostnader



### 2.2. Förlagsinsatser

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

### 2.3. Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 533 936	8 494 257	8 319 197	8 058 622	7 984 322
Resultat efter finansiella poster	1 453 402	956 606	1 260 293	-1 183 349	-324 895
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	615	612	670	666	654
Lån/kvm totalyta	8 579	8 901	9 945	10 267	10 587
Fastighetens belåningsgrad, %**	32,6	34,1	37,9	38,96	40,2
Soliditet %***	67,4	66,3	62,8	61,8	60,7

\* Beräkningsmetoden har ändrats från år 2019.

\*\*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).



**2.4. Förändringar i eget kapital**

Belopp i kr	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 203 487	19 139 273	359 721	-3 728 900	956 606
Avsättning till underhållsfond			1 044 000	-1 044 000	
Uttag från underhållsfond			-723 300	723 300	
Föregående års resultat				956 606	-956 606
Årets resultat					1 453 402
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>133 203 487</b>	<b>19 139 273</b>	<b>680 421</b>	<b>-3 092 994</b>	<b>1 453 402</b>

**2.5. Resultatdisposition**

Resultatdisposition	Belopp i kr
Balanserat resultat	-3 092 994
Årets resultat	1 453 402
<b>Totalt</b>	<b>-1 639 592</b>
<b>Styrelsen föreslår att medlen disponeras så</b>	<b>Belopp i kr</b>
Avsättning till yttre fond	1 044 000
Uttag från yttre underhållsfond (årets underhåll)	-1 107 449
Balanseras i ny räkning	-1 576 143
<b>Totalt</b>	<b>-1 639 592</b>

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

**2.6. Resultaträkning**

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	8 533 936	8 494 257
Övriga rörelseintäkter		10 181	15 132
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 544 117</b>	<b>8 509 389</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drifts - och underhållskostnader	2	-4 598 146	-4 725 894
Personalkostnader och arvoden	3	-137 762	-164 570
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 307 987	-1 307 992
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-6 043 895</b>	<b>-6 198 456</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 500 222</b>	<b>2 310 933</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	19 761	24 678
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 066 581	-1 379 005
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 046 820</b>	<b>-1 354 327</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 453 402</b>	<b>956 606</b>



Resultat före skatt	1 453 402	956 606
Årets resultat	1 453 402	956 606

## 2.7. Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	214 960 398	216 265 075
Inventarier, verktyg och installationer	8	8 275	11 585
Summa materiella anläggningstillgångar		214 968 673	216 276 660
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		214 968 673	216 276 660
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och andra kundfordringar		747 396	851 318
Övriga fordringar		6 040	1 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	248 484	282 004
Summa kortfristiga fordringar		1 001 920	1 134 870
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	10	8 510 683	8 601 013
Summa kassa och bank		8 510 683	8 601 013
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		9 512 603	9 735 883
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>224 481 276</b>	<b>226 012 543</b>

## 2.8. Eget kapital och skulder

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		133 203 487	133 203 487
Upplåtelseavgifter		19 139 273	19 139 273
Fond för yttre underhåll		680 421	359 721
Summa bundet eget kapital		153 023 181	152 702 481
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 092 994	-3 728 900
Årets resultat		1 453 402	956 606



Summa fritt eget kapital		-1 639 592	-2 772 294
<b>Summa eget kapital</b>		<b>151 383 589</b>	<b>149 930 187</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11,12	22 000 000	73 804 413
Summa långfristiga skulder		22 000 000	73 804 413
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11	49 138 893	
Förskott från kunder		3 090	-
Leverantörsskulder		247 235	241 709
Skatteskulder		33 026	27 462
Övriga skulder		102 053	104 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 573 390	1 904 361
Summa kortfristiga skulder		1 958 794	2 277 943
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>224 481 276</b>	<b>226 012 543</b>

## 2.9. Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	2 500 222	2 310 932
Avskrivningar	1 307 987	1 307 992
Erhållen ränta mm	19 761	24 678
Erlagd ränta mm	-1 066 581	-1 379 005
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 761 389</b>	<b>2 264 597</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	132 949	-280 162
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-319 148	177 337
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 575 190</b>	<b>2 161 772</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser		2 568 503
Inbetalda upplåtelseavgifter		3 361 497



Amortering av låneskulder	-2 665 520	-8 665 520
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 665 520</b>	<b>-2 735 520</b>
Årets kassaflöde	-90 330	-573 748
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 601 013</b>	<b>9 174 760</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 510 683</b>	<b>8 601 012</b>

## 2.10. 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. Ianspråkstagande 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 21,4% 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.



<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	3 668 535	3 652 219
Hysesintäkter bostäder	1 688 844	1 672 634
Hysesintäkter lokaler	2 646 520	2 608 289
Hysesintäkter förråd	12 000	12 000
Hysesintäkter Tele2	53 557	53 409
Gemensamt el-avtal	278 206	311 790
Överlåtelse, pantsättning - och andrahandsuthyrningsavgifter	9 388	15 466
Övriga avgifter och intäkter	173 286	167 550
<b>Summa</b>	<b>8 530 336</b>	<b>8 493 357</b>

<b>Not 2 Drifts - och underhållskostnader</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>
Fastighetsskötsel och städning	473 549	707 943
Löpande reparationer	412 026	593 102
Periodiskt underhåll	1 107 449	723 300
Fjärrvärme	622 075	680 279
Gemensamt el-avtal	262 479	301 464
Fastighetsel	343 026	371 646
Vatten	160 410	151 957
Sophämtning	140 989	146 866
Försäkringspremier	194 255	173 762
Bredband	65 856	78 441
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	382 903	377 339
Revisionsarvoden	24 596	23 652
Kameral förvaltning (avtal)	115 144	111 456
Mäklarprovision		120 701
Övriga förvaltningskostnader	206 177	107 589
Juridiska tjänster	7 080	
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 914	20 321
Serviceavgifter till branschorganisationer	9 320	14 184
Övriga kostnader	44 920	21 892
<b>Summa</b>	<b>4 578 168</b>	<b>4 725 894</b>

#### Specificering löpande reparationer

Material	5 098	
Bostäder	28 906	62 941
Lokaler	35 881	8 150
Gemensamma utrymmen	109 687	129 787
Hiss	110 262	139 132
Installationer	122 192	144 417
Fasad		108 675
<b>Summa</b>	<b>412 026</b>	<b>593 102</b>



Not 2 Drifts - och underhållskostnader	2020-01-01-	2019-01-01-
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Specificering periodiskt underhåll</b>		
Material	12 480	12 460
Bostäder		76 686
Lokaler	212 544	3 201
Gemensamma utrymmen	213 286	400 863
Hiss	146 343	118 750
Installationer	522 796	80 917
Fasad		30 423
<b>Summa</b>	<b>1 107 449</b>	<b>723 300</b>

Not 3 Personalkostnader och arvoden	2020-01-01-	2019-01-01-
	2020-12-31	2019-12-31
Föreningens arvoden	125 000	131 720
Sociala kostnader	12 762	32 850
<b>Summa</b>	<b>137 762</b>	<b>164 570</b>

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2020-01-01-	2019-01-01-
	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	1 115 572	1 115 572
Fastighetsförbättringar	189 105	189 110
Inventarier, verktyg och installationer	3 310	3 310
<b>Summa</b>	<b>1 307 987</b>	<b>1 307 992</b>

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2020-01-01-	2019-01-01-
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från kreditinstitut	18 504	21 110
Övriga ränteintäkter	1 257	3 568
<b>Summa</b>	<b>19 761</b>	<b>24 678</b>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2020-01-01-	2019-01-01-
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 066 304	1 378 125
Övriga räntekostnader	277	880
<b>Summa</b>	<b>1 066 581</b>	<b>1 379 005</b>

Not 7 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	227 034 067
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	227 034 067	227 034 067



	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 768 992	-9 464 310
-Årets avskrivningar	-1 304 677	-1 304 682
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 073 669	-10 768 992
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>214 960 398</b>	<b>216 265 075</b>
Taxeringsvärde byggnad	119 600 000	119 600 000
Taxeringsvärde mark	98 400 000	98 400 000
<b>Summa</b>	<b>218 000 000</b>	<b>218 000 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	195 000 000	195 000 000
Taxeringsvärde lokaler	23 000 000	23 000 000
<b>Summa</b>	<b>218 000 000</b>	<b>218 000 000</b>

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	33 101	33 101
-Årets anskaffningar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	33 101	33 101
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 516	-18 206
-Årets avskrivning	-3 310	-3 310
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 826	-21 516
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 275</b>	<b>11 585</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Fastighetsförsäkring	64 131	64 255
Ekonomisk förvaltning	28 797	28 751
Fastighetsförvaltning	31 692	55 538
Bostadsrätterna	8 100	7 930
Bredband	19 824	19 647
Övriga upplupna intäkter (gemensamt el-avtal)	95 940	105 883
<b>Summa</b>	<b>248 484</b>	<b>282 004</b>

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 10 Kassa och bank</b>		
Handelsbanken	2 318 740	2 425 974
SEB	5 488	7 088
SBAB	6 186 455	6 167 951
<b>Summa</b>	<b>8 510 683</b>	<b>8 601 013</b>



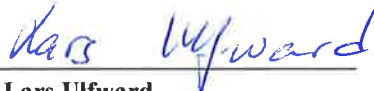
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Kreditgivare	Räntesats %	Räntesats %	Slutbet dag	Belopp	Belopp
	2020-12-31	2019-12-31		2020-12-31	2019-12-31
SEB, 33754221	0,5	0,5	2021-09-28	17 155 211	17 155 211
SEB, 33754248	4,64	4,64	2021-06-28	11 328 471	13 993 991
SEB, 33754272	0,5	0,5	2021-09-28	20 655 211	20 655 211
Stadshypotek, 02-464751	1,25	1,25	2022-06-30	22 000 000	22 000 000
Avgår kortfristig del				49 138 893	
<b>Summa</b>				<b>22 000 000</b>	<b>73 804 413</b>


Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	106 620 845	106 620 845
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	1 284 999	1 615 159
Upplupen ränta	9 746	10 434
Styrelsearvoden och sociala kostnader	85 900	85 900
Fjärrvärme	83 588	83 995
Gemensamt el-avtal	39 439	41 801
Fastighetsel	27 093	28 947
Revisionsarvode	23 750	22 500
Årsredovisning	18 875	15 625
<b>Summa</b>	<b>1 573 390</b>	<b>1 904 361</b>

### 3. Underskrifter

Solna, den 2021-05-10


  
Lars Ulfward  
Ordförande

  
Kent Ståhlén  
Kassör

  
Elisabet Brickman  
Sekreterare

  
Amanda Bonde Kalén  
Ledamot

  
Matilda Thunmarker  
Ledamot

  
Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den ~~aaaa-mm-dd~~

2021-05-15



## 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 2020.

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 2020 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 2020 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***

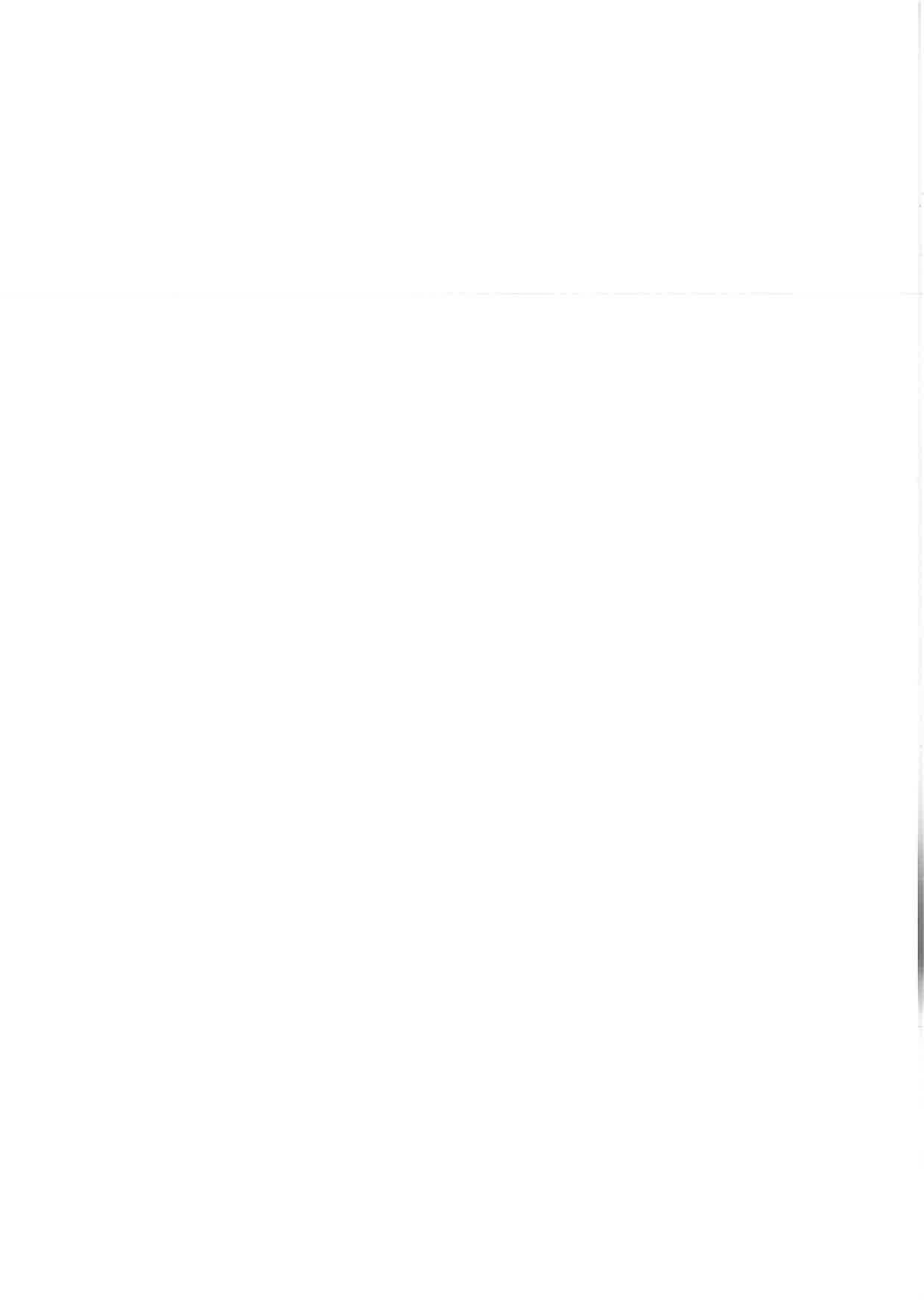
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 trygghetssätt. 



**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 revisionsred 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 revisionsred 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 15 maj 2021

  
Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor

