

Brf Flamingo

Årsredovisning

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

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

www.valorem.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Föreningens verksamhet

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 nuvarande stadgar registrerades 2010-04-14 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
3 st 5 rum och kök

Av lägenheterna är 77 upplåtna med bostadsrätt och 30 med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Saxena Omsorg AB	2017-05-31
Scorett Footwear AB	2015-02-28
Solna Stad	2015-07-13
Waxö Omsorg	2016-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. 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 löpande.

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År
Stamspolning	2011
Anordnande av takrasskydd	2013

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av Cemi AB:

- Löpande tekniskt underhåll och fastighetsskötsel

Övriga leverantörer

Schindler Hiss - hissar
ComHem – kabel-tv
Expressgruppen – städning
Jourmontör – jourhantering av fastighetsskötsel, ventilation och hissar
Lassfolks - snöröjning
Norrenergi - fjärrvärme
Ragn-Sells - sophantering
Solna vatten - vatten och avlopp
Vattenfall - elleverans

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har 5 st överlåtit 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.

Under året har 2 andrahandsuthyrningar beviljats.

Styrelsen

Styrelsen har från ordinarie stämma 2013-06-03 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Peter Söderbäck	Ledamot / Ordförande
Elisabet Brickman	Ledamot / Sekreterare
Göran Herrström	Ledamot / Kassör
Jan-Olov Johansson	Ledamot
Niclas Mattsson	Ledamot
Delir Sharifian	Suppleant

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

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

BoRevision Sverige AB

Valberedning

Namn	Uppdrag
Jan Hedlund	Sammanställande
Nils Stenvall	

Föreningens ekonomi

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var 1 210 kr per bostadslägenhet under 2013. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Styrelsens bedömning är att bostadsrättsföreningen är äkta.

Dispositionsförslag

Belopp

Förslag till behandling av föreningens resultat

Balanserat resultat	-1 145 860
---------------------	------------

Årets resultat	7 900
----------------	-------

Totalt	-1 137 960
---------------	-------------------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Avsättning till yttre UH-fond	175 998
-------------------------------	---------

Balanseras i ny räkning	-1 313 958
-------------------------	------------

Totalt	-1 137 960
---------------	-------------------

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

Nyckeltal per bokslutsdagen	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 077 174	8 382 543	4 042 020
Resultat	7 900	-539 804	-186 856
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta*	608	606	601
Lån / kvm bostadsrättsyta	19 399	19 895	20 448
Fastighetens belåningsgrad %**	48,1	47,9	48,6
Elkostnad / kvm totalyta	21,4	29,7	11,9
Värmekostnad / kvm totalyta	105,4	136,6	41,8
Vattenkostnad / kvm totalyta	21,8	33,1	12,5

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	1	8 077 174	8 382 543
Summa		8 077 174	8 382 543
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 903 028	-2 296 967
Reparation och underhåll	3	-618 474	-738 780
Fastighetsskatt		-304 290	-363 515
Fastighetsadministration	4	-306 495	-328 603
Personalkostnader	5	-126 163	-63 082
Avskrivningar	6	-918 597	-894 300
Summa rörelsens kostnader		-4 177 047	-4 685 247
Rörelseresultat		3 900 127	3 697 296
Ränteintäkter		155 337	15 790
Räntekostnader		-4 047 564	-4 252 890
Resultat efter finansiella poster		7 900	-539 804
Resultat före skatt		7 900	-539 804
Årets resultat		7 900	-539 804

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	221 708 530	222 239 052
Inventarier, verktyg och installationer	8	31 446	-
Bygglöv för kommande balkongbygge		3 900	3 900
		221 743 876	222 242 952
Summa anläggningstillgångar		221 743 876	222 242 952
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		463 981	66 113
Övriga fordringar		48 855	89 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	89 481	167 400
		602 317	322 718
Kassa och bank		12 408 268	5 631 439
Summa omsättningstillgångar		13 010 585	5 954 157
SUMMA TILLGÅNGAR		234 754 461	228 197 109
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
10			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		121 519 437	118 403 603
Upplåtelseavgifter		4 868 323	2 554 157
Fond för yttre underhåll		419 400	209 700
		126 807 160	121 167 460
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 145 860	-396 356
Årets resultat		7 900	-539 804
		-1 137 960	-936 160
Summa eget kapital		125 669 200	120 231 300
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	11	106 620 845	106 620 845
		106 620 845	106 620 845
Kortfristiga skulder			
Förskott från hyresgäster		7 229	3 988
Leverantörsskulder		451 058	201 053
Skatteskulder		468 173	363 515
Övriga skulder/moms		91 713	128 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 446 243	647 643
		2 464 416	1 344 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 754 461	228 197 109

Kassaflödesanalys

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	3 900 127	3 697 295
Avskrivningar	918 597	894 300
Erhållen ränta mm	155 337	15 790
Erlagd ränta mm	-4 047 564	-4 252 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar av rörelsekapital	926 497	354 495
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-279 599	-233 051
Förändring av kortfristiga skulder	1 119 452	119 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 766 350	241 061
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-386 420	-453 801
Förvärv av inventarier	-33 101	-
Andelar i koncernföretag	-	100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-419 521	-353 801
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	3 115 834	1 324 448
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 314 166	1 852 843
Upptagna långfristiga lån	-	-1 775 742
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 430 000	1 401 549
Förändring av likvida medel	6 776 829	1 288 809
Likvida medel vid årets början	5 631 438	4 342 629
Likvida medel vid årets slut	12 408 267	5 631 438

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Fastighetsinteckningar	106 620 845	106 620 845
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningar har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar

% per år

-Byggnad med progressiv avskrivningsplan på 100 år (0,394% - år 2012)	0,400%
-Fastighetsförbättringar	5,00%
-Inventarier	10,00%

-Mark skrivs inte av

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna, ska avsättning för att säkerställa underhåll av föreningens hus ske årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1-0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller ett belopp enligt upprättad underhållsplan. Fonden ska redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer erhållas.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 344 184	3 251 027
Hysesintäkter, bostäder	2 450 869	2 580 386
Hysesintäkter, lokaler	2 179 410	2 425 960
Hysesintäkter, förråd	6 000	1 500
Hysesintäkter, Tele 2	49 970	-
Överlåtelseavgift	8 872	12 010
Pantsättningsavgift	7 095	7 372
Övriga intäkter	30 774	104 288
Summa	8 077 174	8 382 543

Not 2 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel	177 393	173 698
OVK besiktning	68 437	-
Städning och mattvätt	133 165	149 026
Snöröjning	13 051	45 076
Kabel-TV	26 560	24 658
Fjärrvärme	874 389	1 133 310
Vatten och avlopp	181 484	274 817
Elförbrukning	177 764	246 570
Sophämtning	175 709	182 218
Fastighetsförsäkring	75 076	67 594
Summa	1 903 028	2 296 967

Anmärkning: Kostnader för värme, vatten och el i år 2012 avser även år 2011.

Not 3 Reparationer och underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Bostäder	146 611	362 930
Lokaler	15 142	27 650
Installationer	237 125	119 171
Gemensamma utrymmen	38 871	67 616
Huskropp utvändigt	174 932	160 325
Övrig	5 793	1 088
Summa	618 474	738 780

Not 4 Fastighetsadministration

	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Revision	26 183	33 337
Ekonomisk förvaltning	93 389	117 618
Mäklarprovision	59 000	39 500
IT-tjänster	7 267	8 093
Konsultarvode	2 438	6 923
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 270	4 897
Juridik	9 703	9 600
Bankkostnader	7 261	5 548
Förbrukningsinventarier och material	2 203	13 719
Telefoni och post	17 904	11 636
Pantsättningsavgift	7 210	5 885
Överlåtelseavgifter	9 730	9 364
Övriga administrativa kostnader	56 937	62 483
Summa	306 495	328 603

Not 5 Personalkostnader

	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Styrelsearvode	96 000	48 000
Sociala avgifter	30 163	15 082
Summa	126 163	63 082

Not 6 Avskrivningar

	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Byggnader	894 084	885 441
Fastighetsförbättringar	22 858	8 859
Inventarier, verktyg och installationer	1 655	-
Summa	918 597	894 300

Not 7 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad, fastighetsförbättringar och mark		
Ingående anskaffningsvärde	223 568 278	223 114 477
Årets anskaffningar	386 420	453 801
Utgående anskaffningsvärde	223 954 698	223 568 278
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 329 226	-434 926
Årets avskrivningar	-916 942	-894 300
Utgående avskrivningar enl plan	-2 246 168	-1 329 226
Utgående redovisat värde på byggnader o mark	221 708 530	222 239 052
Taxeringsvärde byggnader	101 600 000	85 400 000
Taxeringsvärde mark	74 398 000	48 800 000
Totalt	175 998 000	134 200 000

Not 8 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffningar	33 101	-
Utgående anskaffningsvärde	33 101	-
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-1 655	-
Utgående avskrivningar enl plan	-1 655	-
Utgående redovisat värde inventarier	31 446	-

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna avtalsintäkter/Tele 2	-	83 750
Försäkring	39 325	35 750
Ekonomisk förvaltning	23 723	23 347
Fastighetsägarna Sthlm AB	-	3 515
Sveriges BostadsrättsCentrum, hyresförhandling	10 750	11 125
Securitas, jouravtal	8 671	8 475
Kabel-tv	7 012	-
Telia	-	1 438
Summa	89 481	167 400
		11 (13)

Not 10 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre rep. fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	118 403 603	2 554 157	209 700	-396 356	-539 804
inbetalda insatser	3 115 834				
Inb upplåtelseavgifter		2 314 166			
Disp. av för års res				-539 804	539 804
Avsättning yttre fond			209 700	-209 700	
Årets resultat					7 900
Vid årets slut	121 519 437	4 868 323	419 400	-1 145 860	7 900

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>SEB</i>	<i>Ränta 2013-12-31</i>	<i>Ränta 2012-12-31</i>	<i>Belopp 2013-12-31</i>	<i>Belopp 2012-12-31</i>	<i>Slutbet.dag</i>
33754205	4,44%	4,44%	26 655 212	26 655 212	2017-06-28
33754221	3,78%	3,78%	26 655 211	26 655 211	2014-06-28
33754248	4,64%	4,64%	26 655 211	26 655 211	2021-06-28
33754272	2,05%	2,44%	26 655 211	26 655 211	2014-10-28
Summa			106 620 845	106 620 845	

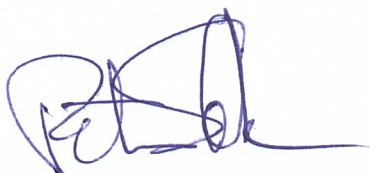
Anmärkning: Lånen är amorteringsfria

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Förutbetalda hyror & avgifter	1 184 044	311 184
Upplupna räntekostnader	40 294	53 858
Upplupna styrelsearvoden	48 000	48 000
Upplupna sociala avgifter	15 082	15 082
Fjärrvärme	108 144	141 007
Fastighets-el	16 586	16 938
Snöskottning	-	19 913
Revision	25 594	24 375
Årsredovisning	8 499	8 125
Övriga upplupna kostnader	-	9 161
Summa	1 446 243	647 643

Underskrifter

Solna den 22/5-2014



Peter Söderbäck
Ordförande



Göran Herrström
Kassör



Elisabet Brickman
Sekreterare



Jan-Olov Johansson
Ledamot



Niclas Mattsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

23/5-2014



SA JAN. SINGH DANG

BoRevision Sverige AB

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 2013.

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 2013 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.

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 2013.

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 av 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.

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 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 / 5 - 2014



Sajan Singh Dang

BcRevision AB