

Årsredovisning för



# **Brf Flamingo**

**769621-3565**

Räkenskapsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2016.

### 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 och nuvarande stadgar reviderades under 2014 och registrerades 2014-12-17 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 82 lägenheter med bostadsrätt, 25 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	2017-05-31	Lokalhyreskontrakt
Scorett Footwear AB	69	Ja	2018-02-28	Lokalhyreskontrakt
Förskola (Solna stad)	598	Ja	2018-06-20	Lokalhyreskontrakt
Waxö omsorg	167	Nej	2022-01-01	Lokalhyreskontrakt

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- 3 tvättstugor
- 1 cykelförråd
- 1 föreningslokal

**Byggnadens tekniska status**

Utfört underhåll	År
Stampolning	2011
Installation av takrasskydd	2013
Tätning av vissa fasaddelar	2014
Elektronisk bokning av tvättstugan i Csl 47	2014
Renovering av alla fönster	2014
Byte till LED-lampor inne och ute	2014
Målning av entréer, trapphus, hissörrar och många lägenhetsörrar	2015-16
Installation av takantenn för digital marksänd TV till alla lägenheter	2016
Installation av fiber-baserat bredband till alla lägenheter	2016
Ombyggnad av soprummen, då sophämtarna vägrade använda sopkarusellerna	2016
Stampolning med hetvatten av köksstammarna	2016

**Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Work2Work har stått för Fastighetsskötseln.

**Övriga avtalsleverantörer**

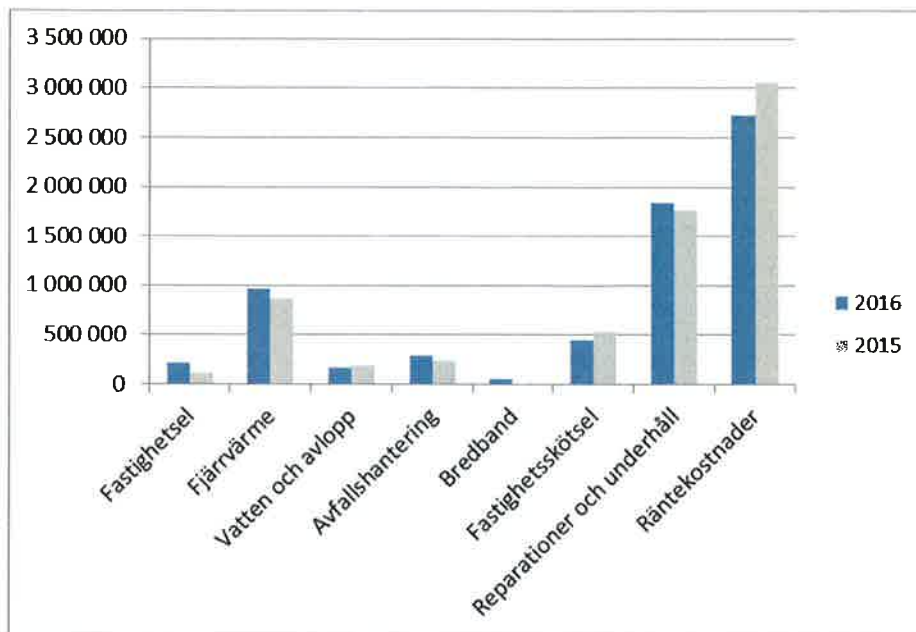
Leverantör	Ansvar (* = ändrat under året)
Stockholms Stadsnät*	Bredbandet
Elverket i Vallentuna AB	Elhandel
Vattenfall	Elnätet
Norrenergi	Fjärrvärme
Hisskoncept*	Hissarna
Jourmontör (Securitas)	Jourhantering av fastighetsskötsel, ventilation och hissarna
Lassfolks	Snöröjning av taken
Work2Work* (+Suez/Sita)	Sophantering och sophämtning
Nordomatic	Styr- och reglersystem
Arena städ	Städningen
(SVT marksänd TV)*	Tv
Solna vatten	Vatten och avlopp

**Föreningens ekonomi**

Föreningen är registrerad för frivillig moms. Det innebär att för beslutade lokaler debiterar föreningen moms på hyresavierna samtidigt som föreningen kan dra av den delen av momsen som kan hänföras till lokalernas andel av kostnaderna.

Föreningen tillämpar redovisningsregeln enligt K2.

### Fördelning av väsentliga kostnader:



### MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

Under året har 1 lägenhet upplåtits av föreningen.

Överlåtelse – och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke och när medlem bott minst 1 år i föreningen. Bostadsrättsinnehavaren skall skriftligen ansöka om samtycke till upplåtelse hos styrelsen.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

#### Styrelsen

Styrelsen har från ordinarie stämma 2015-05-06 haft följande sammansättning:

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



**VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET:****På gång 2017**

1. Byte av Fastighetskötare
2. Förbättra sophantering
3. Uppdatering av våra stadgar pga nya lagar samt en bättre anpassning till Bostadsrätternas mönsterstadgar

**Planerade projekt i UH-plan för 2017**

1. Anpassa ventilationen på förskolan till de många fler personerna som vistas där
2. Genomföra OVK i uthyrda lokaler (plan 2016)
3. Byta till varvtalsstyrda fläktmotorer i frånluftaggregaten
4. Justera in värmesystemet, samt byta ventiler och vid behov även termostater
5. Eventuellt installera värmepumpar för värmeåtervinning ur frånluften i de tre höghusen
6. Renovera takpappen på några eller alla husen, efter en ny inspektion
7. Bygga om föreningslokalen

**FLERÅRSÖVERSIKT**

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

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	7 984 322	7 990 701	8 137 762	8 077 174	8 382 543
Resultat efter finansiella poster	-324 895	-688 804	-1 713 864	7 900	-539 804
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	654	650	640	608	606
Lån/kvm totalyta	10 587	11 230	11 712	12 858	12 858
Fastighetens belåningsgrad, %**	40,2	42,5	44,1	48,1	47,9
Soliditet %***	60,7	58,5	56,5	53,5	51,7

\*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).

**EGET KAPITAL**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	127 149 681	10 633 079	175 998	-2 608 421	-688 804
Årets inbetalda insatser	1 678 338				
Årets inbetalda upplåtelseavgifter		2 251 662			
Avsättning till underhållsfond			700 000	-700 000	
Uttag från underhållsfond			-875 998	875 998	
Föregående års resultat				-688 804	688 804
Årets resultat					-324 895
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>128 828 019</b>	<b>12 884 741</b>		<b>-3 121 227</b>	<b>-324 895</b>

## RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	-3 121 227
årets resultat	-324 895
<b>Totalt</b>	<b>-3 446 122</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsättning till yttre underhållsfond	1 044 000
Uttag från yttre underhållsfond (årets underhåll)	-1 044 000
Balanseras i ny räkning	-3 446 122
<b>Totalt</b>	<b>-3 446 122</b>

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

Brf Flamingo  
769621-3565

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01- 2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	7 984 322	7 990 701
Övriga rörelseintäkter		575 601	211 913
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 559 923</b>	<b>8 202 614</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drifts - och underhållskostnader	2	-4 899 484	-4 616 644
Personalkostnader och arvoden	3	-72 281	-108 754
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 219 028	-1 189 368
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-6 190 793</b>	<b>-5 914 766</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 369 130</b>	<b>2 287 848</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	5	35 345	76 006
Räntekostnader	6	-2 729 370	-3 052 658
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 694 025</b>	<b>-2 976 652</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-324 895</b>	<b>-688 804</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-324 895</b>	<b>-688 804</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-324 895</b>	<b>-688 804</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	218 324 126	218 944 113
Inventarier, verktyg och installationer	8	21 515	24 825
Summa materiella anläggningstillgångar		218 345 641	218 968 938
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>218 345 641</b>	<b>218 968 938</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och andra kundfordringar		116 092	132 496
Övriga fordringar		33 749	48 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	111 974	105 833
Summa kortfristiga fordringar		261 815	286 479
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	10	9 072 958	10 795 640
Summa kassa och bank		9 072 958	10 795 640
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 334 773</b>	<b>11 082 119</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>227 680 414</b>	<b>230 051 057</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		128 828 019	127 149 681
Upplåtelseavgifter		12 884 741	10 633 079
Fond för yttre underhåll		-	175 998
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>141 712 760</b>	<b>137 958 758</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 121 227	-2 608 421
Årets resultat		-324 895	-688 804
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 446 122</b>	<b>-3 297 225</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>138 266 638</b>	<b>134 661 533</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11,12	87 791 525	93 122 565
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>87 791 525</b>	<b>93 122 565</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		316 638	614 301
Övriga skulder		200 568	180 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 105 045	1 471 659
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 622 251</b>	<b>2 266 959</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>227 680 414</b>	<b>230 051 057</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01- 2015-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	2 369 130	2 287 848
Avskrivningar	1 219 028	1 189 368
Erhållen ränta mm	35 345	76 006
Erlagd ränta mm	-2 729 370	-3 052 658
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>894 133</b>	<b>500 564</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	24 662	488 686
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-644 707	19 651
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>274 088</b>	<b>1 008 901</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-595 731	-314 911
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-595 731</b>	<b>-314 911</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	1 678 338	3 029 583
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 251 662	3 055 417
Amortering av låneskulder	-5 331 040	-3 998 280
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 401 040</b>	<b>2 086 720</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 722 683</b>	<b>2 780 710</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 795 641</b>	<b>8 014 930</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 072 958</b>	<b>10 795 640</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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. Föreningens fastighetsavgift var 1 268 kr per bostadslägenhet under 2016. 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:

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

Mark skrivs inte av.

## Noter till resultaträkningen

### Not 1 Nettoomsättning

	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01- 2015-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	3 509 416	3 485 919
Hysesintäkter bostäder	1 950 181	2 080 224
Hysesintäkter lokaler	2 383 936	2 326 867
Hysesintäkter förråd	11 000	1 946
Hysesintäkter Tele2	49 952	49 952
Överlåtelse, pantsättning - och andrahandsuthyrningsavgifter	20 936	34 299
Övriga avgifter och intäkter	58 901	11 494
<b>Summa</b>	<b>7 984 322</b>	<b>7 990 701</b>

### Not 2 Drifts - och underhållskostnader

	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01- 2015-12-31</b>
Fastighetsskötsel och städning	443 940	531 536
Löpande reparationer	496 549	643 103
Periodiskt underhåll	1 339 532	1 117 528
Fjärrvärme	963 656	873 415
El	219 477	117 869
Vatten	172 831	195 556
Sophämtning	288 393	240 700
Försäkringspremier	106 262	80 837
Kabel-tv	6 988	27 999
Bredband	57 761	-
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	317 676	302 981
Revisionsarvoden	22 581	25 471
Kameral förvaltning (avtal)	99 994	97 655
Mäklarprovision	60 560	150 348
Övriga förvaltningskostnader	135 744	68 098
Juridiska tjänster	59 000	37 903
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	31 151	34 500
Serviceavgifter till branschorganisationer	21 132	22 244
Övriga kostnader	56 257	48 901
<b>Summa</b>	<b>4 899 484</b>	<b>4 616 644</b>

### Specificering löpande reparationer

Bostäder	240 916	439 955
Lokaler	46 445	35 345
Gemensamma utrymmen	55 544	18 019
Hiss	84 403	127 255
Installationer	60 278	21 017
Fasad	8 963	-
Garage och p-platser	-	1 512
<b>Summa</b>	<b>496 549</b>	<b>643 103</b>

Brf Flamingo

769621-3565

### Specificering periodiskt underhåll

Bostäder	191 998	105 223
Lokaler	10 536	166 988
Gemensamma utrymmen	837 698	295 383
Hiss	71 568	107 774
Installationer	220 362	230 832
Markytor	-	70 115
Fasad	7 370	112 127
Garage och p-platser	-	29 086
<b>Summa</b>	<b>1 339 532</b>	<b>1 117 528</b>

### Not 3 Personalkostnader och arvoden

	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01- 2015-12-31</b>
Föreningens arvoden	55 000	96 000
Sociala kostnader	17 281	12 754
<b>Summa</b>	<b>72 281</b>	<b>108 754</b>

### Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01- 2015-12-31</b>
Byggnader	1 115 572	1 115 573
Fastighetsförbättringar	100 146	70 484
Inventarier, verktyg och installationer	3 310	3 311
<b>Summa</b>	<b>1 219 028</b>	<b>1 189 368</b>

### Not 5 Ränteintäkter

	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01- 2015-12-31</b>
Ränteintäkter från kreditinstitut	32 150	74 610
Övriga ränteintäkter	3 195	1 396
<b>Summa</b>	<b>35 345</b>	<b>76 006</b>

### Not 6 Räntekostnader

	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01- 2015-12-31</b>
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	2 728 915	3 052 708
Övriga räntekostnader	455	-50
<b>Summa</b>	<b>2 729 370</b>	<b>3 052 658</b>

## Noter till balansräkningen

### Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	224 654 294	224 339 383
-Årets investeringar	595 731	314 911
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	225 250 025	224 654 294
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 710 181	-4 524 124
-Årets avskrivningar	-1 215 718	-1 186 057
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 925 899	-5 710 181
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>218 324 126</b>	<b>218 944 113</b>
Taxeringsvärde byggnad	111 600 000	101 600 000
Taxeringsvärde mark	71 600 000	74 398 000
<b>Summa</b>	<b>183 200 000</b>	<b>175 998 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	165 000 000	159 000 000
Taxeringsvärde lokaler	18 200 000	16 998 000
<b>Summa</b>	<b>183 200 000</b>	<b>175 998 000</b>

Föreningen äger fastigheten Solna Banken 13 som är en 3D-fastighet.

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	33 101	33 101
-Årets anskaffningar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	33 101	33 101
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 276	-4 965
-Årets avskrivning	-3 310	-3 311
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 586	-8 276
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 515</b>	<b>24 825</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	38 083	45 444
Ekonomisk förvaltning	26 109	25 042
SBC, hyresförhandling	10 750	11 000
Bostadsrätterna	7 630	7 630
Bredband	19 293	-
Övriga interimfordringar	10 109	16 717
<b>Summa</b>	<b>111 974</b>	<b>105 833</b>

Brf Flamingo  
769621-3565

### Not 10 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken	1 962 039	4 725 192
SEB	11 713	3 392
SBAB	7 099 206	6 067 056
<b>Summa</b>	<b>9 072 958</b>	<b>10 795 640</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

SEB, kredit nr	Räntesats % 2016-12-31	Räntesats % 2015-12-31	Slutbet dag	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31
33754205	4,44	4,44	2017-06-28	21 990 552	24 656 072
33754221	0,58	1,83	2018-06-28	17 155 211	17 155 211
33754248	4,64	4,64	2021-06-28	21 990 551	24 656 071
33754272	1,37	1,37	2018-01-28	26 655 211	26 655 211
<b>Summa</b>				<b>87 791 525</b>	<b>93 122 565</b>

Under 2016 har 5 331 040 kr amorterades.

### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	106 620 845	106 620 845
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

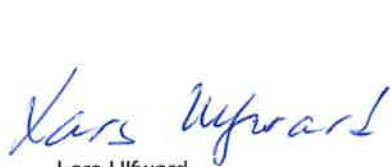
	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	780 616	1 211 238
Upplupen ränta	28 334	28 383
Styrelsearvoden och sociala kostnader	72 281	55 853
Fjärrvärme	130 735	113 200
Fastighetsel	23 226	17 921
Revisionsarvode	23 994	25 000
Årsredovisning	12 250	11 500
Teknisk förvaltning	33 609	8 564
<b>Summa</b>	<b>1 105 045</b>	<b>1 471 659</b>

Brf Flamingo

769621-3565

**Underskrifter**

Solna, den 12/4 - 2017



Lars Ulfward  
Ordförande



Martin Zainali  
Kassör



Jan-Olov Johansson  
Ledamot



Behshad Mirzai  
Ledamot



Daniel Wikström  
Ledamot



Elizabeta Brickman  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/4 - 2017



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 2016. 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 2016 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flamingo för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 försummelse 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 12 april 2017



Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor