

Årsredovisning för
Brf Flaggan 9

716421-0523

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10-11
Underskrifter	12

Brf Flaggan 9

Org. nr 716421-0523

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flaggan 9, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

David Lundquist	Ledamot, ordförande
Johan Classon	Ledamot
Rustan Blomqvist	Ledamot
Martin Jallinder	Suppleant
Alexander Thorén	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av David Lundquist, Johan Classon och Rustan Blomqvist två i förening.

Styrelsen har under året haft 2 protokollförda möten.

Revisor

Revisor under året har varit Peter Neveling från Peter Neveling Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Clara Linde och Carolina von Schantz.

Medlemsinformation

Föreningen har för närvarande 40 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-06-19. På den ordinarie stämman deltog 20 medlemmar som representerade 19 medlemslägenheter.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Flaggan 9 i Stockholm. I fastigheten finns en total bostadsyta på 1 961 kvm och en total lokalyta på 303 kvm.

Fastigheten har åsatts värdeåret 1940.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens, vid ingången av året, 29 medlemslägenheter har 1 lägenheter överlåtit.

Ett tillträde har skett av en bostadsrätt, som ombildats under 2017. Föreningen upplåter även 5 lägenheter och en lokal med hyresrätt.

Förvaltning

Den ekonomiska och den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 2018 har nytt avtal tecknats med Anti Cimex angående skadedjursbekämpning i källaren. Nytt avtal har tecknats med hiss företaget Nacka Hiss för underhåll och service. Föreningen har drivit ett ärende i Hyresnämnden för att förhindra ett lägenhetsbyte pga misstankar om köp av hyreskontraktet. Hyresnämnden beslutade att bytet var giltigt.

Förväntad framtida utveckling**Framtida ombyggnad och underhåll**

Förutom löpande underhåll har föreningen planer på att bygga om vid sopstationerna och byta ut staketet vid förskolan. Putsen under taket skall repareras.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser, Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Upp skrivnings fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	55 227 931	1 784 300	41 470 869	-48 530 325	-314 788	49 637 987
Resterande upplåtelseavgift vid nyupplåtelse	57 422					57 422
Överföring			- 174 300	174 300		
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:						
Avsättning till fond för yttre underhåll		201 000		-201 000		
Balansering i ny räkning				-314 788	314 788	
Årets resultat					321 666	321 666
Belopp vid årets utgång	55 285 353	1 985 300	41 296 569	-48 871 813	321 666	50 017 075

Överföringen av beloppet 174 300 kr från uppskrivningsfonden till balanserat resultat motsvarar årets avskrivningar på uppskrivet värde av byggnaden. Överföringen har gjorts i enlighet med 4 kap. 8 § 2 pkt i årsredovisningslagen.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 873	1 955	1 953	1 943	1 927
Resultat efter finansposter (tkr)	322	-315	-93	26	-3 058
Soliditet (%)	76	62	68	68	68
Kassalikviditet (%)	533	114	278	221	174

Definitioner av nyckeltal

Soliditet

Med soliditet menas förhållande mellan eget kapital i balansräkningen och balansomslutningen räknat i procent.

Kassalikviditet

Med kassalikviditet menas förhållandet mellan kassa- och banktillgodohavandet i balansräkningen och kortfristiga skulder räknat i procent.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande ansamlade förlust att behandla:

Balanserat resultat	-48 871 813
Årets resultat	321 666
	-48 550 147

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till fonden för yttre underhåll överföra	201 000
Att i ny räkning balansera	-48 751 147
	-48 550 147

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 873 123	1 954 799
Övriga rörelseintäkter	3	3 000	17 435
Summa rörelseintäkter		1 876 123	1 972 234
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-956 115	-1 639 541
Övriga externa kostnader	6	-20 730	-20 550
Personalkostnader och arvoden	5	-101 193	-61 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-298 900	-347 581
Summa rörelsekostnader		-1 376 938	-2 068 822
Rörelseresultat		499 185	-96 588
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	1 738
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 545	-219 938
Summa finansiella poster		-177 519	-218 200
Resultat efter finansiella poster		321 666	-314 788
Resultat före skatt		321 666	-314 788
Årets resultat		321 666	-314 788

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	63 646 722	63 930 186
Inventarier, maskiner och installationer	8	270 605	225 516
Pågående nyanläggningar		19 594	19 594
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>63 936 921</u>	<u>64 175 296</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>63 936 921</u>	<u>64 175 296</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	7 109
Övriga fordringar		-	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 750	58 203
Summa kortfristiga fordringar		<u>61 750</u>	<u>65 366</u>
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 799 557	6 822 638
Summa kassa och bank		<u>1 799 557</u>	<u>6 822 638</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 861 307</u>	<u>6 888 004</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>65 798 228</u>	<u>71 063 300</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 285 353	55 227 931
Fond för yttre underhåll		1 985 300	1 784 300
Uppskrivningsfond		41 296 569	41 470 869
Summa bundet eget kapital		<u>98 567 222</u>	<u>98 483 100</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-48 871 813	-48 530 326
Årets resultat		321 666	-314 788
Summa fritt eget kapital		<u>-48 550 147</u>	<u>-48 845 114</u>
Summa eget kapital		<u>50 017 075</u>	<u>49 637 986</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 443 998	15 443 998
Summa långfristiga skulder		<u>15 443 998</u>	<u>15 443 998</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		93 596	73 798
Skatteskulder		39 085	47 588
Övriga skulder		120	5 599 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		204 354	260 110
Summa kortfristiga skulder		<u>337 155</u>	<u>5 981 316</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>65 798 228</u>	<u>71 063 300</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,00%	(1,00%)
Stambyte	2,50%	(2,50%)
Lägenhet	1,33%	(1,33%)
Fjärrvärmeanläggning	3,33%	(3,33%)
Maskiner/Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 008 536	926 693
Hyror	852 543	1 023 705
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 138	-
Övriga hyresintäkter	4 906	4 401
	<u>1 873 123</u>	<u>1 954 799</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Övrigt	3 000	17 435
Summa	<u>3 000</u>	<u>17 435</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	76 472	75 519
Städning	83 110	61 953
Tillsyn, besiktning, kontroller	28 143	12 888
Reparationer	72 607	579 447
El	29 678	27 922
Uppvärmning	280 546	281 789
Vatten	46 721	34 789
Sophämtning	67 876	67 538
Försäkringspremie	54 690	47 691
Fastighetsavgift bostäder	45 458	44 710
Fastighets katt lokaler	34 320	34 320
Övriga fastighetskostnader	1 083	18 835
Kabel-tv/Bredband/IT	29 564	28 127
Förvaltningsarvode ekonomi	61 005	59 425
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 118	-
Panter och överlåtelser	3 413	-
Juridiska åtgärder	20 301	38 564
Övriga externa tjänster	15 010	15 661
	<u>956 115</u>	<u>1 429 178</u>
Underhåll		
Hissar	-	40 888
Tak	-	75 000
Övrigt	-	94 475
	<u>956 115</u>	<u>1 639 541</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	956 115	1 639 541

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	77 000	44 000
Sociala kostnader	24 193	17 150
	<u>101 193</u>	<u>61 150</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	1 980	1 800
Revisionarvode	18 750	18 750
Summa	<u>20 730</u>	<u>20 550</u>

Ny Rubrik

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	32 194 872	32 194 872
-Ombyggnad	870 957	870 957
-Mark	33 656 778	33 656 778
	<u>66 722 607</u>	<u>66 722 607</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 792 421	-2 454 224
-Årets avskrivning enligt plan	-283 464	-338 197
	<u>-3 075 885</u>	<u>-2 792 421</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>63 646 722</u>	<u>63 930 186</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	20 292 000	20 292 000
Mark	30 740 000	30 740 000
	<u>51 032 000</u>	<u>51 032 000</u>
Bostäder	47 600 000	47 600 000
Lokaler	3 432 000	3 432 000
	<u>51 032 000</u>	<u>51 032 000</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	379 985	379 985
-Nyanskaffningar	60 525	-
	<u>440 510</u>	<u>379 985</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-154 469	-145 084
-Årets avskrivning enligt plan	-15 436	-9 385
	<u>-169 905</u>	<u>-154 469</u>
Redovisat värde vid årets slut	270 605	225 516

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	105 515	51 531
Sparkonto	275	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 693 767	6 771 107
Summa	1 799 557	6 822 638

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Löpande skuldebrev			643 998		643 998
Swedbank		1,26%	4 700 000		4 700 000
Swedbank		1,23%	4 700 000		4 700 000
Swedbank		1,41%	4 700 000		4 700 000
Swedbank		0,87%	700 000		700 000
			<u>15 443 998</u>		<u>15 443 998</u>

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	37 800 000	37 800 000
Summa ställda säkerheter	37 800 000	37 800 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

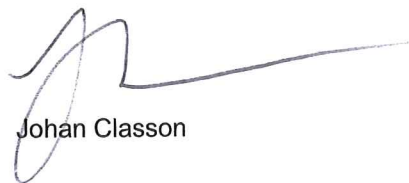


Underskrifter

Stockholm 2019- 06-03



David Lundquist



Johan Classon



Rustan Blomqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 06-03.



Peter Neveling
Auktoriserad revisor