

Org Nr: 716460-1903

Styrelsen för Brf Flaggan 10 i Stockholm

Org.nr: 716460-1903

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse år 2020

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Flaggan 1 i Sofia församling, Stockholm.

Fastigheten, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler, är byggd år 1929.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Fastighetsägarföreningen i Folksam. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar, samt ett kollektivt så kallat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter i föreningen.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter inga bostäder som hyresrätt, dock 2 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u> | <u>Total yta, kvm</u> |
|--------------|--------------------------|--|
| 25 | lägenheter (bostadsrätt) | 1337 kvm (varav 1 rok 17 st, 3 rok 8 st) |
| 2 | lokaler (hyresrätt) | 105 kvm |

Väsentliga händelser under året 2020

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Vid stämman fanns 10 av 25 lägenheter representerade.

Styrelse

Årsstämman valde följande styrelse för 2020/2021.

Tomas Agdalen, ordförande

Isak Berglund, sekreterare

Tommy Eklöf, kassör

Nils Larson, ledamot

Martina Bergensträhle, ledamot

Johan Kristiansson, ledamot

Niclas Lindgren, ledamot

Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret 2020.

Revisor

Revisorer har varit Lennart Frosch (extern) och Johan Bergenstråhle (intern).

Valberedning

Valberedningen utgjordes av Anna Gullberg och Annika Olsson.

Förvaltning

HSB Stockholm har skött förvaltningen för år 2020 inom området ekonomi. HSB Stockholm sköter även medlemsregister och därmed sammanhörande frågor. Teknisk och administrativ förvaltning sköttes av föreningen.

Genomfört underhåll

Genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och översyn av fjärrvärmecentralen.

Aktiviteter

Städdag vår och höst.

Avgifter och hyror

Avgifterna har ej ändrats under året.

Medlemsinformation

Av föreningens 25 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits.

Ekonomi

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 1 120 579 | 1 197 286 | 1 114 234 | 1 055 053 | 1 141 518 |
| Rörelseresultat | 193 224 | -75 676 | 98 258 | -58 655 | 151 526 |
| Resultat efter finansiella poster | 158 279 | -109 921 | 66 847 | -91 709 | 104 099 |
| Balansomslutning tkr | 11 835 | 11 657 | 11 781 | 11 765 | 10 339 |
| Fond för yttre underhåll | 961 697 | 710 219 | 614 045 | 517 871 | 421 697 |

2

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|----------------------------|-----------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 3 536 601 | 4 046 178 | 710 219 | -520 211 | -109 921 |
| Reservering till fond 2020 | | | 125 739 | -125 739 | |
| Reservering till fond 2019 | | | 125 739 | -125 739 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | -109 921 | 109 921 |
| Upplåtelse lägenheter | 0 | 0 | | | |
| Årets resultat | | | | | 158 279 |
| Belopp vid årets slut | 3 536 601 | 4 046 178 | 961 697 | -881 610 | 158 279 |

Styrelsens disposition

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -755 871 |
| Årets resultat | 158 279 |
| Reservering till underhållsfond | -125 739 |
| Anspråktagande av underhållsfond | 0 |
| Summa till stämmans förfogande | <u>-723 330</u> |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|----------|
| Balanseras i ny räkning | -723 330 |
|-------------------------|----------|

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Flaggan 10 i Stockholm

| Resultaträkning | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 1 120 579 | 1 197 286 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -625 404 | -874 612 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -19 371 | -82 137 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -31 147 | -61 110 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -251 433 | -255 102 |
| Summa rörelsekostnader | | -927 354 | -1 272 962 |
| Rörelseresultat | | 193 224 | -75 676 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 864 | 626 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -35 809 | -34 871 |
| Summa finansiella poster | | -34 945 | -34 245 |
| Årets resultat | | 158 279 | -109 921 |

✓

Brf Flaggan 10 i Stockholm

| Balansräkning | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | <u>9 865 109</u> | <u>10 116 542</u> |
| | | 9 865 109 | 10 116 542 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>9 865 109</u> | <u>10 116 542</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 1 183 | 0 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 1 849 465 | 1 404 370 |
| Övriga fordringar | Not 8 | 31 383 | 31 383 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | <u>41 350</u> | <u>57 559</u> |
| | | 1 923 381 | 1 493 312 |
| Kassa och bank | Not 10 | 46 989 | 46 989 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 970 370</u> | <u>1 540 301</u> |
| Summa tillgångar | | <u>11 835 479</u> | <u>11 656 843</u> |

Brf Flaggan 10 i Stockholm

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 3 536 601 | 3 536 601 |
| Upplåtelseavgifter | 4 046 178 | 4 046 178 |
| Yttre underhållsfond | 961 697 | 710 219 |
| | <u>8 544 476</u> | <u>8 292 998</u> |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -881 610 | -520 211 |
| Årets resultat | 158 279 | -109 921 |
| | <u>-723 330</u> | <u>-630 132</u> |
| Summa eget kapital | <u>7 821 145</u> | <u>7 662 866</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11 <u>1 500 000</u> | <u>3 721 500</u> |
| | 1 500 000 | 3 721 500 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 2 224 250 | 11 000 |
| Leverantörsskulder | 96 746 | 51 263 |
| Skatteskulder | 4 419 | 3 119 |
| Övriga skulder | Not 13 18 026 | 12 029 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 <u>170 892</u> | <u>195 066</u> |
| | 2 514 334 | 272 477 |
| Summa skulder | 4 014 334 | 3 993 977 |
| Summa eget kapital och skulder | <u>11 835 479</u> | <u>11 656 843</u> |

x

Brf Flaggan 10 i Stockholm

| Kassaflödesanalys | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 158 279 | -109 921 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 251 433 | 255 102 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>409 712</u> | <u>145 181</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 15 026 | -20 352 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 28 607 | 6 525 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>453 345</u> | <u>131 354</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -8 250 | -20 750 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-8 250</u> | <u>-20 750</u> |
| Årets kassaflöde | 445 095 | 110 604 |
| Likvida medel vid årets början | 1 451 359 | 1 340 755 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 896 454 | 1 451 359 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Brf Flaggan 10 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

✓

Brf Flaggan 10 i Stockholm

| Noter | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 810 024 | 810 024 |
| Hyror | 204 896 | 199 566 |
| Bredband | 49 500 | 49 500 |
| Övriga intäkter | 56 159 | 138 196 |
| Bruttoomsättning | <u>1 120 579</u> | <u>1 197 286</u> |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 56 093 | 34 165 |
| Reparationer | 14 681 | 245 510 |
| El | 28 337 | 31 732 |
| Uppvärmning | 232 146 | 265 531 |
| Vatten | 48 492 | 46 465 |
| Sophämtning | 37 772 | 38 994 |
| Fastighetsförsäkring | 38 132 | 36 022 |
| Kabel-TV och bredband | 63 887 | 63 538 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 44 855 | 43 555 |
| Förvaltningsarvoden | 58 050 | 56 891 |
| Övriga driftkostnader | 2 958 | 12 211 |
| | <u>625 404</u> | <u>874 612</u> |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 645 | 1 035 |
| Administrationskostnader | 1 042 | 1 498 |
| Extern revision | 12 500 | 12 000 |
| Konsultkostnader | 0 | 62 039 |
| Medlemsavgifter | 5 184 | 5 566 |
| | <u>19 371</u> | <u>82 137</u> |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 23 700 | 46 500 |
| Sociala avgifter | 7 447 | 14 610 |
| | <u>31 147</u> | <u>61 110</u> |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 766 | 626 |
| Övriga ränteintäkter | 98 | 0 |
| | <u>864</u> | <u>626</u> |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 35 369 | 34 871 |
| Övriga räntekostnader | 440 | 0 |
| | <u>35 809</u> | <u>34 871</u> |

✓

Brf Flaggan 10 i Stockholm

| Noter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 10 948 124 | 10 948 124 |
| Anskaffningsvärde mark | 3 533 959 | 3 533 959 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 14 482 083 | 14 482 083 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -4 365 541 | -4 114 108 |
| Årets avskrivningar | -251 433 | -251 433 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 616 974 | -4 365 541 |
| Utgående bokfört värde | 9 865 109 | 10 116 542 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 13 000 000 | 13 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 913 000 | 913 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 28 000 000 | 28 000 000 |
| Summa taxeringsvärde | 41 913 000 | 41 913 000 |
| Not 8 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 31 383 | 31 382 |
| Skattefordran | 0 | 2 431 |
| | 31 383 | 33 813 |
| Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 41 350 | 34 897 |
| Upplupna intäkter | 0 | 22 662 |
| | 41 350 | 57 559 |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| Not 10 Kassa och bank | | |
| Handelsbanken | 41 187 | 41 187 |
| Nordea | 5 802 | 5 802 |
| | 46 989 | 46 989 |

Brf Flaggan 10 i Stockholm

| Noter | | 2020-12-31 | 2019-12-31 | | |
|---------------|---|------------|------------------|------------------|----------------------|
| Not 11 | Skulder till kreditinstitut | | | | |
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
| Nordea | 39788800300 | 0,43% | 2022-11-16 | 1 500 000 | 0 |
| Nordea | 39788925383 | 0,69% | 2021-09-17 | 558 500 | 0 |
| Nordea | 39788925391 | 0,69% | 2021-09-17 | 653 750 | 0 |
| Nordea | 39788993028 | 0,40% | 2021-09-15 | 1 012 000 | 0 |
| | | | | 3 724 250 | 0 |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | 3 724 250 |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 1 500 000 |
| | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. | | | | |
| | Ställda säkerheter | | | | |
| | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | 3 800 000 | 3 800 000 |
| Not 12 | Skulder till kreditinstitut | | | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld | | | 2 224 250 | 11 000 |
| | | | | 2 224 250 | 11 000 |
| Not 13 | Övriga skulder | | | | |
| | Momsskuld | | | 10 916 | 12 029 |
| | Källskatt | | | 7 110 | 0 |
| | | | | 18 026 | 12 029 |
| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | |
| | Upplupna räntekostnader | | | 1 354 | 2 095 |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | | | 126 307 | 125 033 |
| | Övriga upplupna kostnader | | | 55 812 | 80 519 |
| | Omförd moms | | | -12 581 | -12 085 |
| | | | | 170 892 | 195 562 |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Brf Flaggan 10 | Stockholm

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Väsentliga händelser efter årsstämman

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 20210603



Niclas Lindgren



Isak Mattsson-Mårn



Johan Kristiansson



Martina Bergenstråhle



Nils Larsson

Tommas Agdalen




Tommy Eköf

Vår revisionsberättelse har



Av föreningen vald revisor

lämnats beträffande denna årsredovisning



JOHAN BERGENSTRÅHLE

