



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Flaggan 5

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flaggan 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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 1995-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Johan Hertzberg	Ledamot
Awiwa Keller	Ledamot
Susanna Thiger	Ledamot

Malin Sköld	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Linn Du Reitz	Ordinarie Intern
---------------	------------------

Valberedning

Elina Stuesson	Sammankallande
----------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Flaggan 5	1996	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

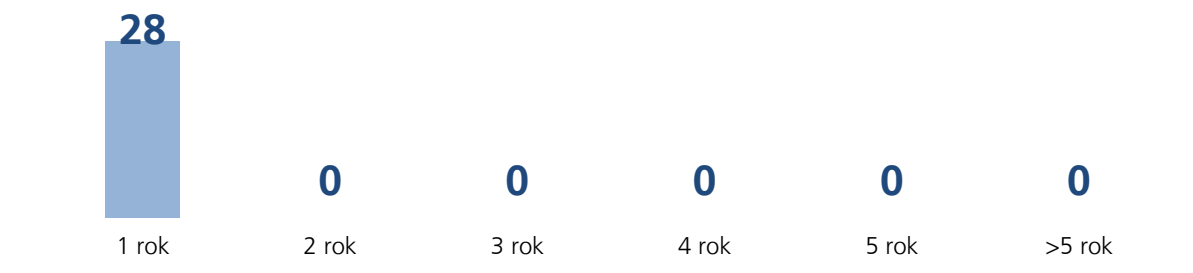
Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 373 m², varav 1 233 m² utgör lägenhetsyta och 140 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor/Showroom barnkläder	90 m ²	2020-08-01

Gemensamhetsutrymmen

Cykel och mötesrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fasadreparation	2017
Reparation av stuprännor	2017
Stampolning	2016
Ny belysning på vindsvåning	2016
Energideklaration	2015
OVK ventilationsgenomgång	2014
Optisk fiberanslutning framdragen	2011
Rörstambyte	2006
Nyinstallation hiss	2003
Målning trapphus	1996 - 2019
Elstambyte	1996
Omläggning av tak	1996
Omputsning av fasad	1996

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2019	Ev nästa år
Inspektion av tak	2019	Ev nästa år
Ny el-servis och elcentral	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

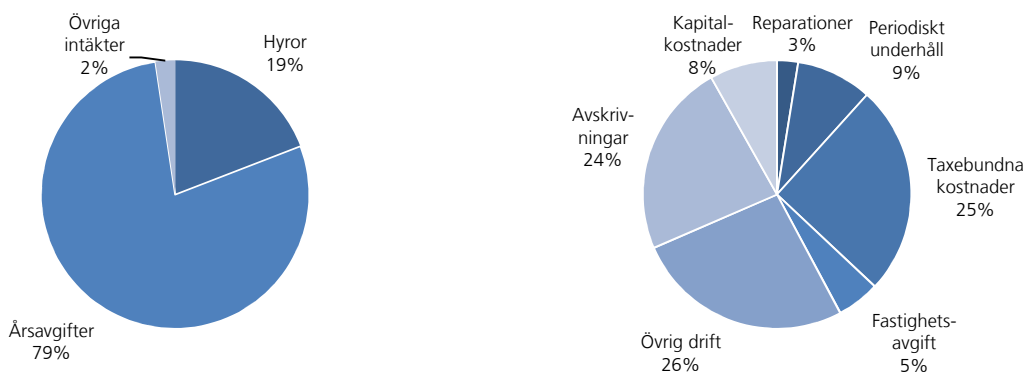
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss service	Schindler
El leverans	Fortum
Trapphusstädning	Städkompaniet JH HB
Hushållsavfall hämtning	Envac Scandinavia
Vatten	Stockholm Vatten
Varmvatten	Fortum Värme
Gas, nät och leverans	Stockholm Gas

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	845 381	2 308 577
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 118 118	1 116 142
Finansiella intäkter	20	55
Ökning av kortfristiga skulder	67 836	28 904
	1 185 974	1 145 101
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	668 322	952 539
Finansiella kostnader	79 568	96 135
Ökning av kortfristiga fordringar	1 316	944
Minskning av långfristiga skulder	260 738	1 558 678
	1 009 944	2 608 296
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 021 411	845 381
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	176 030	-1 463 196

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Service tvättmaskiner

Reparationer och service av hiss

Fyra nya medlemmar

Fem protokollförda styrelsemöten

Målning av fasad gatuplan pga. skador, klotter och spår av ledningar mm

En städdag i maj

Rensning av cyklar och grovavfall och transport

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	711	711	711	729
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 552	1 507	1 383	1 373
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 698	5 909	7 171	7 226
Elkostnad/m ² totalyta	11	11	10	10
Värmekostnad/m ² totalyta	139	131	132	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	17	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	70	72	87
Soliditet (%)	60	59	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	143	-160	181	268
Nettoomsättning (tkr)	1 118	1 110	1 095	1 116

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 233 m² bostäder och 140 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 197 150	0	0	12 197 150
Upplåtelseavgifter	856 610	0	0	856 610
Fond för yttre underhåll	987 478	365 594	-168 283	790 167
S:a bundet eget kapital	14 041 238	365 594	-168 283	13 843 927
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 984 155	-365 594	8 570	-2 627 131
Årets resultat	143 012	143 012	159 713	-159 713
S:a ansamlad förlust	-2 841 143	-222 582	168 283	-2 786 844
S:a eget kapital	11 200 095	143 012	0	11 057 083

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	143 012
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 618 561
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-365 594
summa balanserat resultat	-2 841 143

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

88 738
-2 752 405

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 118 118	1 110 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 882
Summa rörelseintäkter		1 118 118	1 116 142
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-535 933	-815 499
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 079	-95 432
Personalkostnader	Not 6	-47 311	-41 609
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-227 236	-227 236
Summa rörelsekostnader		-895 558	-1 179 775
RÖRELSERESULTAT		222 560	-63 633
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 568	-96 135
Summa finansiella poster		-79 548	-96 080
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		143 012	-159 713
ÅRETS RESULTAT		143 012	-159 713

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	17 494 180	17 721 416
Summa materiella anläggningstillgångar	17 494 180	17 721 416
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	17 494 180	17 721 416
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 104 910	926 314
Summa kortfristiga fordringar	1 104 910	926 314
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 407	3 657
Summa kassa och bank	2 407	3 657
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 107 317	929 971
SUMMA TILLGÅNGAR	18 601 496	18 651 387

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 053 760	13 053 760
Fond för yttre underhåll	Not 10	987 478	790 167
Summa bundet eget kapital		14 041 238	13 843 927
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 984 155	-2 627 131
Årets resultat		143 012	-159 713
Summa fritt eget kapital		-2 841 143	-2 786 844
SUMMA EGET KAPITAL		11 200 095	11 057 083
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 679 833	5 739 833
Summa långfristiga skulder		5 679 833	5 739 833
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 356 750	1 557 488
Leverantörsskulder		43 759	37 380
Skatteskulder		101 216	99 284
Övriga skulder		36 250	36 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	183 593	124 069
Summa kortfristiga skulder		1 721 568	1 854 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 601 496	18 651 387

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Stambyte	50 år	50 år
Värmeanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	842 544	842 544
Årsavgifter - lokaler	35 310	35 310
Hyror bostäder	66 300	63 000
Hyror lokaler	147 900	145 000
Avgift andrahandsuthyrning	26 034	24 380
Öresutjämning	30	26
	1 118 118	1 110 260

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	5 873
Övriga intäkter	0	9
	0	5 882

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	18 366	23 100
	Städning enligt beställning	8 976	0
	Hissbesiktning	1 771	1 700
	Gemensamma utrymmen	0	7 061
	Sophantering	0	2 078
	Gård	0	497
	Serviceavtal	4 572	4 197
	Förbrukningsmateriel	4 081	2 430
		37 766	41 063
	Reparationer		
	Lokaler	0	13 242
	Tvättstuga	9 682	0
	Sophantering/återvinning	1 965	0
	Källare	0	4 438
	Lås	3 146	1 050
	VVS	0	32 518
	Värmeanläggning/undercentral	4 125	4 000
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 831
	Hiss	6 466	0
	Vattenskada	0	200 642
		25 384	260 721
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	28 125
	Elinstallationer	0	20 182
	Tak	88 738	33 625
	Fasad	0	63 938
	Balkonger/altaner	0	22 413
		88 738	168 283
	Taxebundna kostnader		
	El	14 857	15 613
	Värme	191 419	179 520
	Vatten	25 911	24 711
	Sophämtning/renhållning	14 720	17 468
		246 907	237 312
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 964	28 310
	Kabel-TV	54 258	4 951
	Bredband	0	24 559
		86 222	57 820
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 916	50 300
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	535 933	815 499

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	100	814
	Tele- och datakommunikation	0	1 136
	Hysesförluster	2	1
	Föreningskostnader	1 688	388
	Styrelseomkostnader	2 800	65
	Fritids- och trivselkostnader	0	344
	Studieverksamhet	0	1 125
	Förvaltningsarvode	75 797	73 044
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	4 692	4 156
	Korttidsinventarier	0	2 636
	Konsultarvode	0	3 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 660
		85 079	95 432

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	35 899
	Sociala kostnader	11 311	5 710
		47 311	41 609

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	99 609	99 609
	Förbättringar	127 627	127 627
		227 236	227 236

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 066 224	20 066 224
	Utgående anskaffningsvärde	20 066 224	20 066 224
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 344 808	-2 117 572
	Årets avskrivningar enligt plan	-227 236	-227 236
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 572 044	-2 344 808
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 494 180	17 721 416
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 356 481	4 356 481
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 136 000	12 136 000
	Taxeringsvärde mark	14 772 000	14 772 000
		26 908 000	26 908 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 600 000	25 600 000
	Lokaler	1 308 000	1 308 000
		26 908 000	26 908 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	85 859	84 543
	Klientmedel hos SBC	1 019 005	841 725
	Fordringar	46	46
		1 104 910	926 314
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	790 167	469 448
	Reservering enligt stadgar	365 594	365 594
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-168 283	-44 875
	Vid årets slut	987 478	790 167

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,100 %	1 296 750	1 300 000	2019-01-02
Handelsbanken	1,120 %	5 739 833	5 799 833	2020-12-01
Handelsbanken		0	197 488	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		7 036 583	7 297 321	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 356 750	-1 557 488	
		5 679 833	5 739 833	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 436 583 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

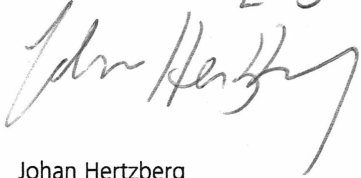
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	10 100 000	10 100 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	35 000	30 000
Sociala avgifter	10 997	4 908
Ränta	9 955	10 217
Avgifter och hyror	127 641	78 944
	183 593	124 069

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Ny el-central och servis i källarrum
	Eventuell takreparation
	Sbc har anlåtats för inspektion av taket och reparation. Ett första möte har skett (jan -19)

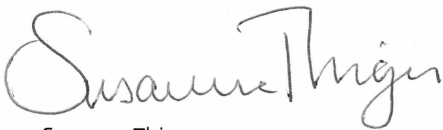
Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 2 / 3 2019



Johan Hertzberg
Ledamot

Awiwa Keller
Ledamot



Susanna Thiger
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 3 2019



Linn Du Reitz
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Flaggan 5

Org.nr. 769600-8023

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Flaggan 5 för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala sig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger en rimlig grund för nedanstående uttalande.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10/3 2019



Linn du Rietz