

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flaggan 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2023.
- 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 att höjas.

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 2019-05-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Jan Ulrich	Suppleant
------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2019-05-14. Extra stämma med anledning av ändrade stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flaggan 5	1996	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

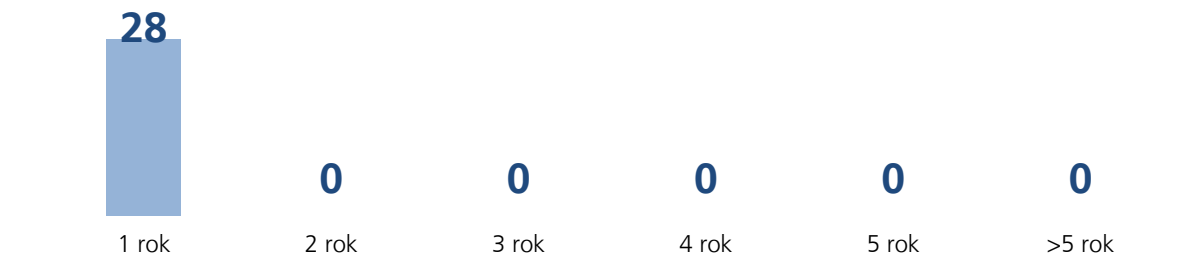
Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1943.

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 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inspektion av tak	2019	
Ny el-servis och elcentral	2019	
Reparation av stuprännor	2017	
Fasadreparation	2017	
Stamspolning	2016	
Ny belysning på vindsvåning	2016	
Energideklaration	2015	
OVK ventilationsgenomgång	2014	
Optisk fiberanslutning framdragen	2011	
Rörstambyte	2006	
Nyinstallation hiss	2003	
Omputsning av fasad	1996	
Elstambyte	1996	
Omläggning av tak	1996	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK under våren	2020	
Renovering och underhåll av balkonger och tillhörande fasad	2020	Upphandlat

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

Övrig information

Det är ett pågående arbete med ordningsregler, bedömningar, information om uthyrningar och administrativt arbete i samband med detta.

Styrelsen arbetar hela tiden med att göra och planera underhåll för huset och samtidigt anpassa ekonomin för att kunna amortera av lån.

Under året har två lägenheter bytt ägare.

I cykelrummet finns även arbetsbänkar och verktyg, stegar, dammsugare, färg, möbler mm som ägodelas av medlemmarna i brf Flaggan 5.

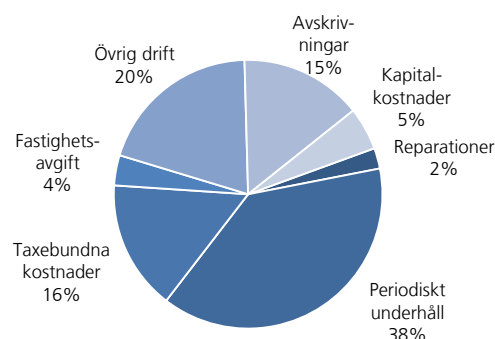
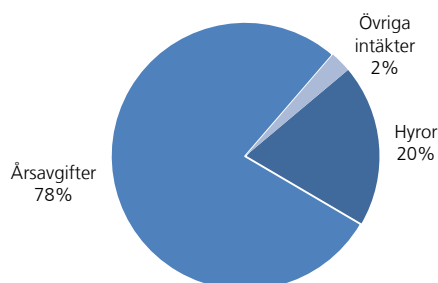
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 021 411	845 381
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 133 072	1 118 118
Finansiella intäkter	55	20
Ökning av kortfristiga skulder	0	67 836
	1 133 127	1 185 974
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 239 677	668 322
Finansiella kostnader	80 154	79 568
Ökning av kortfristiga fordringar	616	1 316
Minskning av långfristiga skulder	120 000	260 738
Minskning av kortfristiga skulder	77 782	0
	1 518 230	1 009 944
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	636 309	1 021 411
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-385 102	176 030

*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 1 377 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

Inspektion taket och fuktmetning på vindsvåning SBC konsult

Ny elcentral och servis (elkabel från skåp på gatan) driftsatts

Ny hissgrind

Utvidgad uteplats med nya möbler och nyplantering av olika växter

Gemensamma städdagar/trädgårds skötsel under juni

Borttagning av klotter och målning av nederdel fasad vid lokal

Renovering av port

Service av tvättmaskiner och mangel

SBA Systematiskt brandskyddsarbete påbörjat

En höjning av årsavgiften beslutades om i november

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	715	711	711	711
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 606	1 552	1 507	1 383
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 600	5 698	5 909	7 171
Elkostnad/m ² totalyta	11	11	11	10
Värmekostnad/m ² totalyta	136	139	131	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	58	70	72
Soliditet (%)	60	60	59	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-414	143	-160	181
Nettoomsättning (tkr)	1 133	1 118	1 110	1 095

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	1 264 334	365 594	-88 738	987 478
S:a bundet eget kapital	14 318 094	365 594	-88 738	14 041 238
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 117 999	-365 594	231 750	-2 984 155
Årets resultat	-413 940	-413 940	-143 012	143 012
S:a ansamlad förlust	-3 531 939	-779 534	88 738	-2 841 143
S:a eget kapital	10 786 155	-413 940	0	11 200 095

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-413 940
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 752 405
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-365 594
summa balanserat resultat	-3 531 939

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

595 600
-2 936 339

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 133 072	1 118 118
Summa rörelseintäkter		1 133 072	1 118 118
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 076 507	-535 933
Övriga externa kostnader	Not 4	-134 900	-85 079
Personalkostnader	Not 5	-28 270	-47 311
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-227 236	-227 236
Summa rörelsekostnader		-1 466 914	-895 558
RÖRELSERESULTAT		-333 841	222 560
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 154	-79 568
Summa finansiella poster		-80 099	-79 548
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-413 940	143 012
ÅRETS RESULTAT		-413 940	143 012

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	17 266 943	17 494 180
Summa materiella anläggningstillgångar	17 266 943	17 494 180
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	17 266 943	17 494 180
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	721 673	1 104 910
Summa kortfristiga fordringar	721 673	1 104 910
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 157	2 407
Summa kassa och bank	1 157	2 407
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	722 830	1 107 317
SUMMA TILLGÅNGAR	17 989 774	18 601 496

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 053 760	13 053 760
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 264 334	987 478
Summa bundet eget kapital		14 318 094	14 041 238
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 117 999	-2 984 155
Årets resultat		-413 940	143 012
Summa fritt eget kapital		-3 531 939	-2 841 143
SUMMA EGET KAPITAL		10 786 155	11 200 095
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	0	5 679 833
Summa långfristiga skulder		0	5 679 833
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	6 916 583	1 356 750
Leverantörsskulder		37 736	43 759
Skatteskulder		107 582	101 216
Övriga skulder		38 059	36 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	103 659	183 593
Summa kortfristiga skulder		7 203 619	1 721 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 989 774	18 601 496

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 årsboks slutet. 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Stambyte	50 år	50 år
Värmeanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	847 108	842 544
Årsavgifter - lokaler	35 310	35 310
Hyror bostäder	70 800	66 300
Hyror lokaler	150 858	147 900
Avgift andrahandsuthyrning	28 959	26 034
Öresutjämning	38	30
	1 133 072	1 118 118

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	25 251	18 366
	Städning enligt beställning	0	8 976
	Hissbesiktning	1 839	1 771
	Myndighetstillsyn	590	0
	Gemensamma utrymmen	3 568	0
	Sophantering	4 336	0
	Gård	3 966	0
	Serviceavtal	4 666	4 572
	Förbrukningsmateriel	2 872	4 081
	Brandskydd	6 125	0
		53 213	37 766
	Reparationer		
	Tvättstuga	11 260	9 682
	Sophantering/återvinning	0	1 965
	Entré/trapphus	2 450	0
	Lås	864	3 146
	VVS	2 000	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 125
	Elinstallationer	2 467	0
	Hiss	19 024	6 466
		38 065	25 384
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	35 750	0
	Elinstallationer	470 200	0
	Hiss	89 650	0
	Tak	0	88 738
		595 600	88 738
	Taxebundna kostnader		
	El	15 286	14 857
	Värme	186 276	191 419
	Vatten	27 170	25 911
	Sophämtning/renhållning	12 483	14 720
		241 215	246 907
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 390	31 964
	Kabel-TV	54 358	54 258
		91 748	86 222
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 666	50 916
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 076 507	535 933

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	100
	Juridiska åtgärder	10 313	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hysesförluster	0	2
	Föreningskostnader	1 419	1 688
	Styrelseomkostnader	85	2 800
	Studieverksamhet	875	0
	Förvaltningsarvode	58 420	75 797
	Administration	2 966	4 692
	Korttidsinventarier	3 909	0
	Konsultarvode	56 488	0
		134 900	85 079
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	36 000
	Sociala kostnader	3 270	11 311
		28 270	47 311
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	99 609	99 609
	Förbättringar	127 627	127 627
		227 236	227 236

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-2 572 044	-2 344 808
	Årets avskrivningar enligt plan	-227 236	-227 236
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 799 281	-2 572 044
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 266 943	17 494 180
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 356 481	4 356 481
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 115 000	12 136 000
	Taxeringsvärde mark	26 696 000	14 772 000
		42 811 000	26 908 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 000 000	25 600 000
	Lokaler	1 811 000	1 308 000
		42 811 000	26 908 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	86 521	85 859
	Klientmedel hos SBC	635 152	1 019 005
	Fordringar	0	46
		721 673	1 104 910
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	987 478	790 167
	Reservering enligt stadgar	365 594	365 594
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-88 738	-168 283
	Vid årets slut	1 264 334	987 478

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	1 236 750	1 296 750	2020-01-02
Handelsbanken	1,120 %	5 679 833	5 739 833	2020-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		6 916 583	7 036 583	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 916 583	-1 356 750	
		0	5 679 833	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 316 583 kr.

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

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	10 100 000	10 100 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	19 501	35 000
Sociala avgifter	6 127	10 997
Ränta	10 442	9 955
Avgifter och hyror	67 589	127 641
	103 659	183 593

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsarbeten Renovering av balkonger: Kungsbalkongen på framsidan mot gatan

Två balkonger mot gårdssidan

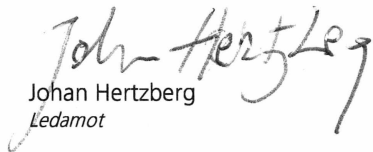
Två balkonger i trapphuset mot gårdssidan

Ny av och på kran på rör för inkommande vatten.

Höjd årsavgift fr.o.m 2020-01-01

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14/3 2020



Johan Hertzberg
Ledamot

Awiva Keller
Ledamot





Susanna Thiger
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/3 2020



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 2019. 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 13/3 2020

......

Linn du Rietz

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE