



Årsredovisning för

Brf Flaggan 3

769602-8773

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

WR
FR
WRI
WRI

Förvaltningsberättelse

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

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-10 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flaggan 3	1999	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1929 - 1930 och består av ett flerbostadshus i sex våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 3 797 kvadratmeter, varav 3 155 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 642 kvadratmeter utgör lokalyta

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt. Det finns ett källarutrymme som under delar av året varit uthyrt till medlemmar som extra förråd.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

1 rokvrå	2 rok	3 rok	4 rok
15	16	7	6

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.
FLL Nordic	65	Ja	2023-06-28
Visual Motor	215,5	Ja	2024-09-30
Stockholms Bränneri	243,5	Ja	2023-09-30
Nöjesekonomi	118	Ja	2022-09-30

Gemensamma utrymmen

Det finns 2 utrymmen för uppställning av cyklar och ett utrymme för barnvagnar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FR" and "UR".

Byggnadens tekniska status

Teknisk förvaltning sköts av Åkerlunds fastighetsförvaltning som årligen uppdaterar underhållsplanen. Senaste underhållsplan är daterad 2019-11-22.

Nedanstående åtgärder har genomförts

Åtgärd	År	Ev kommentar
Byte av radiatorer i B-uppgången	2019	Planering pågår inför byte i A-uppgången under 2020-
Brandskyddskontroll av öppna spisar	2019	
Indragning av fiber	2019	
Förberedelser inför åtgärder ventilation	2019	
Installation av avgasare och byte av expansionskärl till fjärrvärmeanläggningen.	2019	
Målning fönster och balkongdörrar mot B-gården	2018	
Målning i trapphus - väggar och tak på våning 6 i A-uppgången	2018	Golvet åtgärdades 2019
Golvmålning källartrappor	2018	
Elrevision av alla utrymmen i källaren	2018	
Belysning på våra gårdar uppdaterad	2018	
Kartering och reparation av våra rökanaler	2018	Eldning i öppna spisarna nu tillåten
Ventilation – OVK för våra lägenheter	2017	Ej ännu godkänd. Under 2019 ses alternativa åtgärder över.
Besiktning av alla gasledningar i lägenheterna.	2017	Alla upptäckta gasläckor är nu åtgärdade.
Okulärbesiktning av radiatorerna för att hitta eventuella läckor	2017	Radiatorer med anmärkning utbytta under 2018
Ventilation - OVK för våra 4 lokaler	2017	Modernist Brewery ventilation godkänd under 2018. Alla lokalernas ventilation nu godkända.
Nya fönsterpartier till två lokaler mot gatan	2017	
Ny soprumsdörr och nya gårdsdörrar	2017	
Ny ventilation installerad hos Visual Motor – separation av ventilation från Modernist Brewery	2017	
Renovering av gårdsbjälklag på båda gårdarna, dvs lokalernas tak	2016	

d

Handwritten signature and initials in blue ink.

Åtgärd	År	Ev kommentar
lordningsställande av två lokaler under gårdsbjälklagen	2016	
Installation av nödbelysning i källaren	2016	
Soprummet har fått en avskild del för cykelupphängning samt att cykelrummet i farstun har utökats	2016	
Reparation av träpartier samt målning runt fönster och dörrar mot gatsidan.	2015	
Renovering av port	2015	
Bättringsmålning av trapphus	2015	
Installation av takvärme	2015	
Omläggning tak	2014 - 2015	Avslutades februari 2015

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem (sedan 2008-01-01):

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av Åkerlunds Fastighetsservice AB (sedan 2013-01-01):

- Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och löpande tekniskt underhåll

Servicekontrakt

- Hyra av entrémattor, Carpeting
- Takvärme, Edsvikens EI
- Värmeövervakning, Prometrix
- Ventilation hos lokalhyresgäster, Svensk Ventilationservice
- Hisservice, Hissgruppen
- Hissbesiktning, HSAB
- Städning, Ren Standard
- Snöskottning, Plåtslagaren GH Johansson

Följande har skötts i egen regi

Föreningen tillhandahåller ett basutbud för kabel-tv via ComHem (t o m 2020-08-31) och har till och med 2019-08-31 haft bredband också via ComHem. Det finns möjlighet för enskilda medlemmar att få ytterligare kanaler via beställning hos ComHem. Under 2019 har Stockholms Stadsnät installerat fiber i samtliga lägenheter och lokaler.

Revisorer

Namn
Carina Toresson

Uppdrag
Ordinarie Extern

Byrå
Toresson revision

Valberedning

Namn
Inger Nordin
Rhode Broomé

Uppdrag
Sammankallande

Årsredovisning Brf Flaggan 3, år 2019

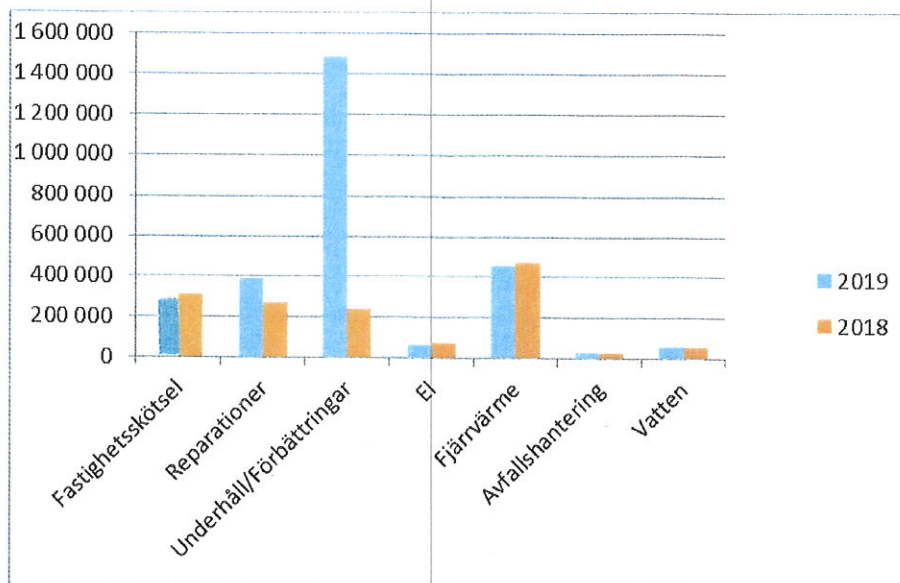
0

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a signature.

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret har det inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

Kostnadsutveckling



Finansiell information

From 1/1 2007 betalar äkta bostadsrättsföreningar ingen inkomstskatt på inkomster hänförliga till föreningens verksamhet. Endast övriga inkomster såsom avkastning på överskottskapital skall tas upp till beskattning.

From 1/1 2008 betalar bostadsrättsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 377 kr per bostadslägenhet eller maximalt 0,3 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

From 1/1 2008 lämnar föreningen inga kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

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

Det negativa resultatet 2019 återspeglar att de stora investeringarna i nya radiatorer i sin helhet har kostnadsförts.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 stycken överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början – 65

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 3

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 4

Antalet medlemmar vid årets slut – 64

Medlemmar kan äga mer än en bostadsrätt i fastigheten. Till överlåtelser räknas även överlåtelse av del i bostadsrätt.

Andrahandsuthyrning

Under året har styrelsen beviljat 7 stycken andrahandsuthyrningar och följt föreningens policy för andrahandsuthyrning samt gällande stadgar.

Årsredovisning Brf Flaggan 3, år 2019

d

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a blue arrow pointing to the right and several illegible signatures.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Styrelsen

Styrelsen fram till årsstämman 2019-05-08 har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Inger Nordin	Ordförande
Helena Kilander	Ledamot
Marie Steene	Ledamot
Linda Altrov Berg	Ledamot
Martina Karlsson	Ledamot
Annika Eriksson	Suppleant
Ulrika Kullman	Suppleant
Petra Schuck Johansson	Suppleant

Styrelsen från och med årsstämman 2019 har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Vald period
Karin Hovlin	Ordförande	maj 2019 - maj 2020
Helena Kilander	Ledamot	maj 2019 – maj 2020
Ulrika Kullman	Ledamot	maj 2019 – maj 2021
Linda Altrov Berg	Ledamot	april 2018 – april 2020
Frida Rönnholm	Ledamot	maj 2019 - maj 2021
Maria Jansson	Suppleant	maj 2019 - maj 2021
Edvin Dahlberg Svensson	Suppleant	maj 2019 - maj 2021

Vid kommande ordinarie föreningsstämma:

- löper mandatperioden ut för Karin Hovlin, Helena Kilander, Linda Altrov Berg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöter två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av radiatorer i B-uppgången samt förberedelser av byte i A-uppgången.
- Brandskyddskontroll av samtliga eldstäder – inga anmärkningar.
- Radonmätning påbörjad (avslutas Q1 2020)
- Installation av fiberfastighetsnät av Stockholms Stadsnät, driftsättning skedde i september 2019.
- Besiktning av fastigheten inför sprängningsarbeten för Ersta Nya Sjukhus.
- Upphandling av SVAB för genomförande av kartering samt genomgång av samtliga lägenheter för att återställa självdrag samt ev ytterligare ventilationsåtgärder.
- Miljöförvaltningen har genomfört inspektion för att kontrollera egenkontrollen hos föreningen. Förutom ett par mindre anmärkningar konstaterade förvaltningen att föreningen har mycket bra ordning på arbetet.
- Föreningen har haft tre mer omfattande vattenskador som drabbat ett antal medlemmar. Arbete pågår för att se hur vi kan minimera riskerna för liknande skador framåt.
- Beslut om att införa individuell debitering av kostnader för fiber resp TV från 1 april 2020.

Årsredovisning Brf Flaggan 3, år 2019

d

WA
TK
WA
TK

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Inget är planerat förutom sedvanligt underhåll av fastigheten.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Netto omsättning (tkr)	3 456	3 355	3 293	2 795	2 899
Resultat efter finansiella poster	-981	307	403	247	-850
Årsavgift/kvm bostadsyta, 3155 kvm*	658	658	658	658	675
Lån/kvm bostadsrättsyta, 3155 kvm	6 444	6 222	6 529	6 782	5 499
Soliditet, % **	52	54	52	52	57
Elkostnad/kvm totalyta, 3812 kvm	16	19	22	14	15
Värmekostnad/kvm totalyta, 3812 kvm	119	123	120	120	119
Vattenkostnad/kvm totalyta, 3812 kvm	16	14	15	13	13

Nyckeltalen stämmer inte riktigt mellan åren då lokalytan har varierat. Efter ombyggnad av garaget 2016 så är lokalytan 642 + 15 kvm styrelserum. Totalt 657 kvm.

* Bostadsytan är förändrad från 3073 kvm till 3155 kvm. Den faktiska årsavgiften har ej förändrats sedan 2013. Differensen beror på olika periodiseringar av debitering/kreditering år.

** Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Denna visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändring Eget kapital

	<i>Inbetalda Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre Uh-fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	22 454 748	3 947 461	-	-2 547 248	307 976
Avsättning till underhållsfond			240 820	-240 820	
Uttag ur underhållsfond			-240 820	240 820	
Föregående års resultat				307 976	-307 976
Årets resultat					-981 737
Belopp vid årets utgång	22 454 748	3 947 461	-	-2 239 272	-981 737

Avsättning till yttre underhållsfond regleras enligt föreningens underhållsplan.

d

Handwritten signatures and initials in blue ink.

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	Belopp i kr
Ansamlad förlust	-2 239 272
Årets resultat	-981 737
Totalt	-3 221 009
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt nedan:	
Avsätts till underhållsfond	-240 820
Uttag från underhållsfond	240 820
Balanseras i ny räkning	-3 221 009
Totalt	-3 221 009

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 456 623	3 355 357
Summa rörelseintäkter		3 456 623	3 355 357
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	2	-3 299 138	-1 905 584
Personalkostnader	3	-83 662	-75 958
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-856 999	-846 118
Summa rörelsekostnader		-4 239 770	-2 827 660
Rörelseresultat		-783 147	527 697
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 605	-219 721
Summa finansiella poster		-198 590	-219 721
Resultat efter finansiella poster		-981 737	307 976
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-981 737	307 976
Skatter			
Årets resultat		-981 737	307 976

d

Utt
Clt
m

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	42 606 767	43 183 528
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		42 606 767	43 183 528
Summa anläggningstillgångar		42 606 767	43 183 528
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar (Länsförsäkringar för vattenskada)		185 134	6 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	43 136	53 716
Summa kortfristiga fordringar		228 270	60 298
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		1 516 574	1 456 754
Summa kassa och bank		1 516 574	1 456 754
Summa omsättningstillgångar		1 744 844	1 517 052
SUMMA TILLGÅNGAR		44 351 611	44 700 580
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser, Upplåtelseavgifter		26 402 209	26 402 209
Yttre fond		-	-
Summa medlemsinsatser		26 402 209	26 402 209
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 239 272	-2 547 248
Årets resultat		-981 737	307 976
Summa fritt eget kapital		-3 221 009	-2 239 272
Summa eget kapital		23 181 201	24 162 937
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	20 333 000	19 633 000
Summa långfristiga skulder		20 333 000	19 633 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		2 001	2 001
Leverantörsskulder		151 086	217 939
Skatteskulder		14 402	25 607
Övriga skulder		334 925	394 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	334 997	264 504
Summa kortfristiga skulder		837 411	904 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 351 611	44 700 580

d

U
MH AB
UK
h

Redovisning- och värderingsprinciper Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd skall reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, på basis av föreningens underhållsplan, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
-Fastighetsförbättringar	1-10
-Inventarier (Helt avskrivna)	20

Mark skrivs inte av

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a checkmark and the letters 'LHK' and 'M'.

Not 1 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hysesintäkter lokaler	1 204 121	1 137 454
Årsavgifter bostäder	2 076 430	2 076 429
Förråd	12 000	19 000
Överlåtelseavgifter	3 486	9 068
Pantavgifter	4 620	5 446
Andrahandsuthyrning	34 609	18 829
Övriga intäkter och fakturerade kostnader	5 625	10 983
Övriga fakturerade kostnader	-	11 000
Försäkringsersättning	115 732	67 148
Summa	3 456 623	3 355 357

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetskötsel och städning	274 803	308 267
Löpande reparationer, övrigt	386 605	270 364
Periodiskt underhåll, övrigt	1 484 767	240 820
Uppvärmning	452 126	469 230
El	60 717	73 993
Vatten	57 817	56 452
Sophämtning	28 549	27 452
Försäkringspremier	65 299	61 335
Kabel-tv, Bredband	99 356	98 839
Revisionsarvoden	15 979	15 979
Kameral förvaltning (avtal)	50 701	47 914
Övriga förvaltningskostnader, Medlems- & styrelsemöten	42 501	32 126
Advokat- och konsultkostnader	2 000	-
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	151 968	137 398
Förbrukningsinventarier	23 723	-
Kontorsmaterial	22 775	20 340
Självrisker vid skada	46 450	-22 700
Konstaterad förlust på hyres- och avgiftsfordringar	405	10 744
Övriga kostnader	32 597	57 031
Summa	3 299 139	1 905 584

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FK" and "UK".

Not 3 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Föreningsarvoden och andra ersättningar	71 625	60 600
Summa	71 625	60 600
Sociala kostnader	12 007	15 358
Summa	83 632	75 958

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	115 240	115 241
Fastighetsförbättringar	741 759	730 877
Summa	856 999	846 118

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	45 550 342	45 550 342
-Årets investeringar	280 238	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	45 830 580	45 550 342
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 744 055	-8 897 937
-Årets avskrivningar	-856 999	-846 118
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 601 054	-9 744 055
Ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 377 241	7 377 241
Utgående redovisat värde byggnaden och mark	42 606 767	43 183 528
Taxeringsvärde byggnader	37 600 000	33 600 000
Taxeringsvärde mark:	71 538 000	50 257 000
Summa	109 138 000	83 857 000
-varav lokaler	9 138 000	7 857 000
-varav bostäder	100 000 000	76 000 000

d

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	15 864	15 864
Kameral förvaltning	12 941	13 005
Kabel-tv, Bredband*	12 688	24 847
Driftövervakning, fjärrvärme	1 643	-
Summa	43 136	53 716

* Föreningen har under året bytt bredbandsleverantör till Stockholms Stadsnät

Not 7 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken Checkkonto	1 848	407 186
Handelsbanken Affärskonto (Depositionskonto)	-	248 420
SEB Företagskonto	1 347 119	801 148
SEB Depositionskonto	167 607	-
Summa	1 516 574	1 456 754

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare		Ränta i %	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken, SEB	Bunden t.o.m	per 191231		
250142	2020-09-30	1,100	4 000 000	4 000 000
154841	-	-	-	3 000 000
171785	-	-	-	1 000 000
181312	-	-	-	1 000 000
Summa lån			4 000 000	9 000 000
Handelsbanken				
SEB 42615455	2023-09-28	0,76	300 000	300 000
SEB 42615668	2023-09-28	0,76	866 000	866 000
SEB 42615676	2020-09-28	0,44	4 467 000	4 467 000
SEB 42615684	2022-09-28	1,19	2 000 000	2 000 000
SEB 42615692	2023-09-28	1,37	2 000 000	2 000 000
SEB 42832405	2019-12-28	0,64	1 000 000	1 000 000
SEB 43115677	2021-04-28	0,78	2 700 000	-
SEB 43410024	2021-06-28	0,69	1 000 000	-
SEB 43423444	2022-08-28	0,59	1 000 000	-
SEB 43626736	2022-08-28	0,55	1 000 000	-
Summa lån SEB			16 333 000	10 633 000
Summa			20 333 000	19 633 000

SEB har tagit över lån från Handelsbanken samt tecknat ett nytt lån på 700 000 kr. Kvar i Handelsbanken är lån för 4 000 000 kr. Samtliga lån är amorteringsfria. Beräknad amortering de närmaste 5 åren kommer att ske med enskilda avbetalningar när ekonomin så tillåter.

d

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a blue checkmark and several illegible signatures.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	21 900 000	22 085 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen ränta	1 699	2 032
El december	3 553	7 557
Uppvärmning december	55 175	63 873
Vatten november och december	9 609	-
Avfall november och december	4 748	-
Revisionsarvode	10 000	10 000
Ekonomisk förvaltning	9 000	9 000
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	241 213	172 042
Summa	334 997	264 504

W
M
M

Underskrifter

Ort och datum 25/2 - 2020



Karin Hovlin
Ordförande



Helena Kilander
Ledamot



Ulrika Kullman
Ledamot



Linda Altrov Berg
Ledamot



Frida Rönnholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/3 - 2020



Carina Toresson
Extern Revisor
Toresson revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Flaggan 3, org.nr 769602-8773.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Flaggan 3 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella 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
Flaggan 3 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den
ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltnings-
berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

d

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 försummelser 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 grunder 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 13 mars 2020

Carina Toresson