

Årsredovisning 2022

BRF FLORA 19

716421-9805



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FLORA 19

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1992-06-29.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Granen 15 med adress Floragatan 19 i Stockholm. Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 830 kvm samt 1 lokal om 10 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via försäkringsförmedlaren Proinova AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Filip Dünér	Ordförande
Martin Hamner	Kassör
Felix Hedenlund	Sekreterare
Torsten Rasmussen	Ledamot
Helena Pohjaranta-Erikson	Ledamot

VALBEREDNING

Rolf Arenander och Malin Ljungkvist.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen eller Filip Dünér i förening med en av ledamöterna.

REVISORER

Donald Rådberg	Revisor
Anders Ljungkvist	Suppleant

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Fastighetsförsäkring	Folksam AB
Fastighetsförvaltning	Bror Kai Kraft AB
Fibernät	Ownit AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Glas- och tidningsinsamling	Remondis Sweden AB
VA och avfall	Stockholm Vatten AB
Lokalvård	Antartic Städ Center AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningen har en fortsatt god ekonomi och har under året amorterat totalt 60 000 kr enligt budget. Total utestående skuld uppgick per 2022-12-31 därmed till 220 000 kr, samtidigt som likviteten uppgick till drygt 550 000 kr.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Styrelsen har under verksamhetsåret sagt upp ett antal mindre avtal avseende tjänster och abonnemang, som ej varit centrala för fastighetens förvaltning. Vidare har föreningen ingått avtal med Nabo AB avseende digital underhållsplan, vilket kommer underlätta arbetet med underhållsplanering och budgetering under många år framöver.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under verksamhetsåret har föreningen målat om delar av fasaden, låtit installera ny utomhusbelysning samt en andra radonfläkt i källaren.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 165	1 106	1 121	1 104
Resultat efter fin. poster	215	67	78	-399
Soliditet, %	95	96	94	94
Yttre fond	1 384	1 528	1 524	1 464
Taxeringsvärde	104 324	77 272	77 272	77 272
Bostadsyta, kvm	1 830	1 830	1 830	1 830
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	600	571	571	571
Lån per kvm bostadsyta, kr	120	153	295	328
Genomsnittlig skuldränta, %	0,96	1,14	0,97	1,60
Belåningsgrad, %	1,82	2,30	4,41	4,87

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	12 044	-	-	12 044
Upplåtelseavgifter	4 459	-	-	4 459
Fond, yttre underhåll	1 528	-	-144	1 384
Balanserat resultat	-5 981	67	144	-5 770
Årets resultat	67	-67	215	215
Eget kapital	12 116	0	215	12 331

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 770
Årets resultat	215
Totalt	-5 556

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	104
Att från yttre fond i anspråk ta	-75
Balanseras i ny räkning	-5 585
	-5 556

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 165	1 106
Rörelseintäkter		0	145
Summa rörelseintäkter		1 165	1 251
 RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-745	-981
Övriga externa kostnader	8	-65	-60
Personalkostnader	9	-54	-54
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-84	-84
Summa rörelsekostnader		-948	-1 178
 RÖRELSERESULTAT		217	73
 FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2	-6
Summa finansiella poster		-2	-6
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		215	67
 ÅRETS RESULTAT		215	67

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	12 096	12 172
Maskiner och inventarier	12	24	32
Pågående projekt		48	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 168	12 204
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 168	12 204
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14	2
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	41	48
Summa kortfristiga fordringar		56	50
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	220	0
Summa kortfristiga placeringar		220	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		333	372
Summa kassa och bank		333	372
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		609	422
SUMMA TILLGÅNGAR		12 777	12 626

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 503	16 503
Fond för yttre underhåll		1 384	1 528
Summa bundet eget kapital		17 887	18 031
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 770	-5 981
Årets resultat		215	67
Summa fritt eget kapital		-5 556	-5 914
SUMMA EGET KAPITAL		12 331	12 116
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	220
Summa långfristiga skulder		0	220
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		220	60
Leverantörsskulder		60	68
Skatteskulder		6	2
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	160	159
Summa kortfristiga skulder		446	290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 777	12 626

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flora 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	14	14
Årsavgifter, bostäder	1 097	1 045
Övriga intäkter	53	191
Summa	1 165	1 251

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	35	32
Fastighetsskötsel	24	42
Snöskottning	0	10
Städning	33	35
Trädgårdsarbete	5	25
Övrigt	0	31
Summa	96	175

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	9	0
Dörrar och lås/porttele	3	0
Reparationer	14	48
Tak	0	204
Tvättstuga	4	0
Summa	30	253

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Radonfläkt 2020	0	0
Radonfläkt 2022	75	0
Summa	75	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	53	51
Sophämtning	68	58
Uppvärmning	260	260
Vatten	33	31
Summa	414	399

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	45	45
Fastighetsförsäkringar	37	48
Fastighetsskatt	37	33
Kabel-TV	6	6
Övrigt	5	22
Summa	130	154

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kameral förvaltning	27	27
Revisionsarvoden	3	3
Övriga förvaltningskostnader	34	29
Summa	65	60

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	10	10
Styrelsearvoden	45	45
Summa	54	54

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader	0	1
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2	5
Summa	2	6

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 944	13 944
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 944	13 944
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 772	-1 696
Årets avskrivning	-76	-76
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 848	-1 772
Utgående restvärde enligt plan	12 096	12 172
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 785</i>	<i>3 785</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 084	23 272
Taxeringsvärde mark	75 240	54 000
Summa	104 324	77 272
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	80	80
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80	80
Ingående ackumulerad avskrivning	-48	-40
Avskrivningar	-8	-8
Utgående ackumulerad avskrivning	-56	-48
Utgående restvärde enligt plan	24	32
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Summa	0	0

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	7	7
Försäkringspremier	13	12
Förvaltning	16	15
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	12
Summa	41	48

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Bunden placering SHB	220	0
Summa	220	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022- 12-31	Skuld 2021- 12-31
SEB	2023-03-28	0,95 %	80	120
SEB	2023-05-28	0,91 %	140	160
Summa			220	280

Varav kortfristig del

220

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	8	12
Förutbetalda avgifter/hyror	96	96
Uppvärmning	40	38
Vatten	6	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	8
Summa	160	159

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 045	5 045
Summa	5 045	5 045

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Filip Dünér
Ordförande

Martin Hamner
Kassör

Felix Hedenlund
Sekreterare

Helena Pohjaranta-Erikson
Ledamot

Torsten Rasmussen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Donald Rådberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2023 20:11

SENT BY OWNER:

Robin Andersson • 05.04.2023 11:45

DOCUMENT ID:

BJlj8XpqWn

ENVELOPE ID:

HJi8mTqb2-BJlj8XpqWn

DOCUMENT NAME:

Brf Flora 19, 716421-9805 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Filip Olof Dünér filipduner@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2023 11:46 05.04.2023 11:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/11/07) IP: 62.181.220.242
2. FELIX HEDENLUND felix.hedenlund@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2023 16:39 05.04.2023 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/16) IP: 104.28.31.63
3. Martin Per Hamner martin.hamner@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2023 16:41 05.04.2023 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/06) IP: 213.132.96.102
4. Helena Kristina Pohjaranta-Erikson helena.pohjaranta@telia.com	Signed Authenticated	12.04.2023 21:09 12.04.2023 21:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/03/21) IP: 90.129.198.220
5. TORSTEN RASMUSSEN totte.rasmussen@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2023 19:42 06.04.2023 16:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/12/19) IP: 176.69.12.141
6. Olof Donald Rådberg don@rec.se	Signed Authenticated	17.04.2023 20:11 17.04.2023 20:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/10/20) IP: 81.224.40.121

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flora 19, org nr 716421-9805

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flora 19 för år 2022.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Detta kräver att jag planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt bostadsrättslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flora 19 för år 2022.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

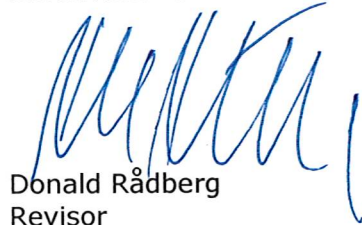
Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2023-03-27



Donald Rådberg
Revisor

