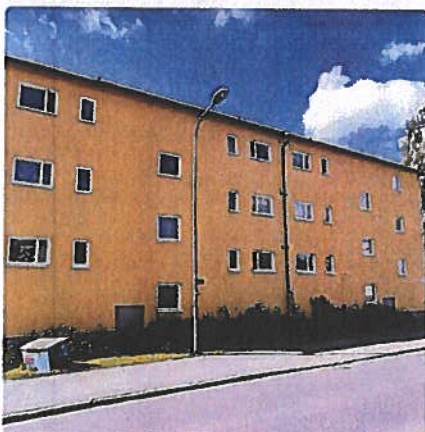
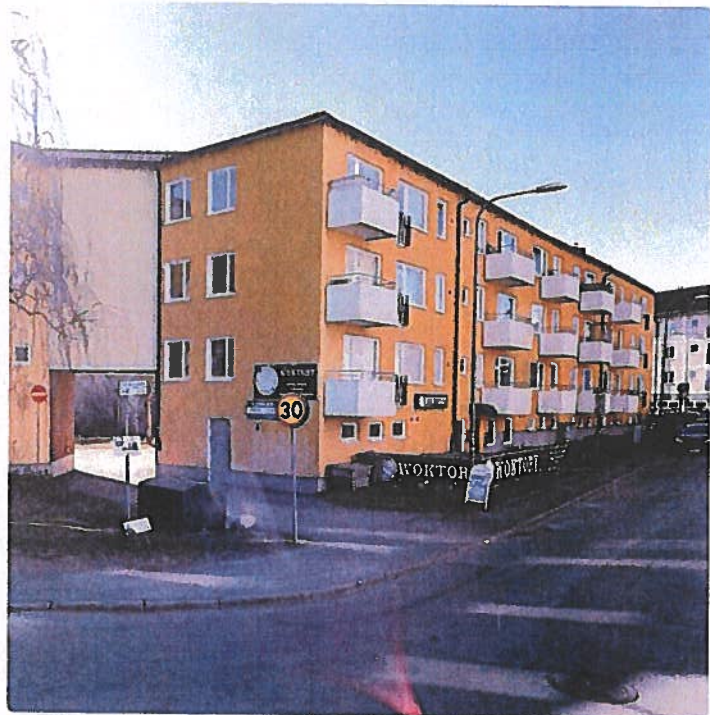
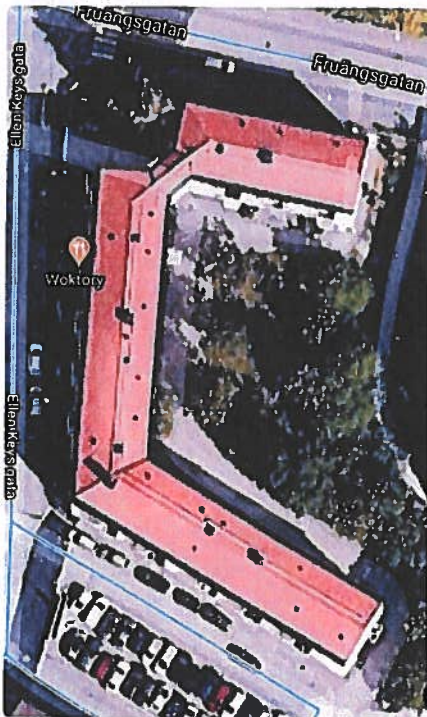


# Årsredovisning

## Brf Floret 1

Org.nr: 769621-0132

2019



Denna årsredovisning har upprättats av styrelsen i Brf Floret 1 i samarbete med  
Persson & Bergström Förvaltning AB - [www.pbforvaltning.se](http://www.pbforvaltning.se)

Styrelsen för Brf Floret 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Floret 1 registrerades den 2010-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 2010-11-23 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-12-11.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Fakta om föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar tomträtten till fastigheten Stockholm Floret 1 med adress Ellen Keys Gata 69-81 belägen i Fruängen i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade tomträtten till fastigheten Stockholm Floret 1 med tillhörande byggnad den 13 december 2010. På fastigheten finns ett flerbostadshus med tre bostadsplan och med källarplan. Flerbostadshuset byggdes 1956. Hyresavtal för marken, sk tomträttsavtal finns tecknat mellan föreningen och Stockholms kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme som distribueras med ett vattenburet radiatorsystem.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 st lägenheter med bostadsrätt, 4 st lägenheter med hyresrätt och 8 st lokaler med hyresrätt.

Bostadslägenheternas fördelning framgår enligt följande.

1 rkv	3 st	84 kvm
1 rok	7 st	285 kvm
2 rok	23 st	1 245 kvm
3 rok	12 st	816 kvm
<u>4 rok</u>	<u>3 st</u>	<u>255 kvm</u>
<b>Sa</b>	<b>48 st</b>	<b>2 685 kvm</b>
varav hyreslgh	4 st	208 kvm

d

Lokalernas verksamhet och fördelning framgår enligt följande.

Restaurang	1 st	151 kvm
Kontor	2 st	107 kvm
<u>Förråd</u>	<u>5 st</u>	<u>10 kvm</u>
<b>Sa</b>	<b>8 st</b>	<b>268 kvm</b>

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning dels av restauranglokalen samt dels av en kontorslokal om ca 53 kvm.

#### **Teknisk status**

Styrelsen i föreningen har sedan förvärvet av tomträtten till fastigheten prioriterat sitt arbete med underhåll av föreningens byggnad. Föreningens byggnad håller idag en mycket god teknisk status. Föreningen har därutöver genomfört en teknisk utredning som underlag för de underhållsåtgärder som planeras de kommande 10-åren.

Här nedan framgår underhåll som har genomförts eller planeras.

<u>Genomfört underhåll</u>	<u>År</u>
Byte av vatten- och avloppsledningar (stambyte)	2011
Installation av ny elservisledning till fastigheten	2011
Installation av nya huvudledningar till lägenheter	2011
Installation av ny el till lägenheter inkl gruppcentraler	2011
Nytt yttertak inkl taksäkerhet	2013
Ny undercentral för fjärrvärme inkl reningsanläggning	2013
Nya stam- och radiatorventiler på värmesystem inkl injustering	2013
Tilläggsisolering av vindsbjälklag	2013
Renovering av fasader inkl tilläggsisolering	2015
Renovering av balkonger med nya räcken	2015
Målning av trapphus	2017
Byte av belysning i källare	2018
Installation av nya fönster	2018
Nybyggnad av bastu/relaxrum samt övernattningsrum	2018
<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Utbyte av mekanisk ventilation	2020-2024
Ny/komplettering av gårdsbelysning	2020-2024
Ny ovk för lgh	2023
Nya maskiner i tvättstuga	2025-2029

#### **Förvaltning**

Förvaltningsavtal avseende ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har tecknats med Persson & Bergström Förvaltning AB.

d

## Medlemsinformation

### Medlemmar och överlåtelse

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 44 st.

Under året har 5 st överlåtelse med bostadsrätt skett helt eller delvis av föreningens medlemslägenheter.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar vid årets ingång:	61 st
Nya medlemmar under året:	7 st
Avgående medlemmar under året:	-6 st
Antal medlemmar vid årets utgång:	62 st

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Birgitta Bohman, ordförande  
Caroline Vesterberg, ledamot  
Elisabeth Gynäs, ledamot  
Lars Bohman, suppleant  
Jörgen Frohm, suppleant  
Regine von Brünken, suppleant

### Revisor

Till revisor på stämman valdes Carina Toresson, Toresson Revision AB.

### Valberedning

Till valberedning på stämman valdes Maria Johansson och Elisabeth Öberg.

### Stämma och sammanträden

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 16 maj 2019.

Styrelsen har under året avhållit 8 st protokollförda möten.

## Händelser under räkenskapsåret

### Föreningens ekonomi

Föreningens resultat för år 2019 är -371 Kkr (föregående år -2 277 Kkr). Resultatet är en förbättring i förhållande till föregående år med -1 906 Kkr. En anledning till det förbättrade resultatet beror på att kostnaderna för reparation och underhåll har minskat med ca 1 910 Kkr i förhållande till föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med -808 Kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 5 430 Kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa ca 3 081 Kkr. Kassaflödet under året har minskat med ca -2 349 Kkr. Anledningen till den stora förändringen av kassaflödet beror på att föreningen har amorterat sina lån med 3 000 Kkr.

d

### Föreningens lån

Föreningen har under året amorterat lånen med 3 Mkr. Föreningen har därvidlag vid årets utgång lån på ca 17,6 Mkr. Föreningens skuldsättning uppgår till motsvarande 7 128 kr per kvm bostadsrättsyta eller med 6 575 kr per kvm upplåten yta (bostadsrätter + hyresrätter).

Föreningen äger därutöver 4 st hyreslägenheter. Den sammanlagda ytan uppgår till 208 kvm med ett betydande marknadsvärde vid en framtida eventuell avyttring.

### Flerårsöversikt

(tkr)	2019	2018	2017	2016
Hyror och avgifter	2 040	2 006	2 043	2 039
Resultat efter finansiella poster	-371	-2 277	-684	-350
Soliditet (%)	70,0	67,4	66,7	65,8

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 807 000	11 695 887	0	-8 678 849	-2 277 210	43 546 828
Disposition av föregående års resultat:			48 500	-2 325 710	2 277 210	0
Årets resultat					-370 557	-370 557
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>42 807 000</b>	<b>11 695 887</b>	<b>48 500</b>	<b>-11 004 559</b>	<b>-370 557</b>	<b>43 176 271</b>

### Resultatdisposition

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 004 559
årets förlust	-370 558
	<b>-11 375 117</b>

behandlas så att avsättning till yttre fond i ny räkning överföres	48 500
	-11 423 617
	<b>-11 375 117</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

0

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hyror och avgifter	2	2 039 656	2 006 159
Övriga rörelseintäkter		136 389	121 788
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 176 045</b>	<b>2 127 947</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 140 500	-1 175 490
Reparation och underhåll	4	-255 468	-2 165 666
Övriga externa kostnader	5	-142 676	-134 009
Avskrivningar	6, 7	-808 192	-788 472
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 346 836</b>	<b>-4 263 637</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-170 791</b>	<b>-2 135 690</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 060	22 678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 827	-164 199
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-199 767</b>	<b>-141 521</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-370 558</b>	<b>-2 277 211</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-370 558</b>	<b>-2 277 211</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-370 558</b>	<b>-2 277 211</b>

d

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Inventarier	10 år
Stamreovering	50 år
Yttertak	40 år
Fönsterbyte	50 år
Föreningslokal	50 år

### Not 2 Hyror och avgifter

	2019	2018
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 485 674	1 460 653
Hyra bostad	266 762	265 428
Hyra lokal	280 076	263 432
Övriga intäkter	7 144	16 646
	<b>2 039 656</b>	<b>2 006 159</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift och Fastighetsskatt	85 156	78 906
Tomträttsavgäld	160 500	160 500
Belysning	57 964	57 216
Uppvärmning och fjärrvärme	390 387	405 402
Vatten och avlopp	33 410	57 969
Renhållning och städning	32 632	34 441
Snörenhållning	26 795	40 735
Fastighetsskötsel och förvaltning	286 593	268 095
Bredband / Kabel-TV	8 604	8 419
Fastighetsförsäkring	44 698	41 177
Förbrukningsinventarier / material	13 761	22 630
	<b>1 140 500</b>	<b>1 175 490</b>

d

#### Not 4 Reparationer och underhåll

	2019	2018
Bostäder	11 700	170 276
Fasad, huskropp utvändigt	188 559	1 863 886
Lokaler	3 001	3 800
Gemensamma utrymmen	3 909	109 698
Övriga service avtal	12 278	12 139
Övriga besiktningar	1 327	5 867
Reparation tvättstuga, övrigt	34 694	0
	<b>255 468</b>	<b>2 165 666</b>

#### Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader

	2019	2018
Ersättning revisor	16 055	16 055
Bankkostnader	3 114	1 146
Övriga förvaltningskostnader	11 845	11 924
Konsultarvoden	13 640	89 021
Lokalkostnader	1 800	1 800
Övrigt	16 520	14 063
Kundförluster	79 702	0
	<b>142 676</b>	<b>134 009</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	63 282 077	61 699 119
Inköp	0	1 582 958
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 282 077</b>	<b>63 282 077</b>
Ingående avskrivningar	-4 685 390	-3 919 847
Årets avskrivningar	-784 143	-765 543
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 469 533</b>	<b>-4 685 390</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 812 544</b>	<b>58 596 687</b>
Taxeringsvärden byggnader	28 262 000	25 423 000
Taxeringsvärden mark	27 644 000	13 850 000
	<b>55 906 000</b>	<b>39 273 000</b>
Bokfört värde byggnader	57 812 544	58 596 687
Bokfört värde mark	0	0
	<b>57 812 544</b>	<b>58 596 687</b>

d



Fastigheten är upplåten med tomträtt.

**Not 7 Inventarier**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingående anskaffningsvärden	653 014	653 014
Inköp	19 161	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>672 175</b>	<b>653 014</b>
Ingående avskrivningar	-151 164	-128 235
Årets avskrivningar	-24 049	-22 929
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-175 213</b>	<b>-151 164</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>496 962</b>	<b>501 850</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
ComHem	2 053	16 547
Moderna Försäkringar / Folksam	40 690	39 125
Stockholm stad / Exploateringskontoret	40 125	40 125
eGain Sweden AB	2 812	2 758
Nordea	2 848	1 793
Handelsbanken	2 050	0
	<b>90 578</b>	<b>100 348</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Nordea 1,068 % villk ändr dag 200117	6 000 000	6 000 000
Nordea 1,211 % villk ändr dag 200221	6 000 000	6 000 000
Nordea 1,050 % villk ändr dag 220316	5 655 000	5 760 000
Nordea 0,712 % villk ändr dag 190327	0	2 760 000
	<b>17 655 000</b>	<b>20 520 000</b>

Kortfristig del av skuld 120 000

Under åren 2-5 efter bokslutsdagen amorteras 480 000 kr

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000
	<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>

d

**Not 11 Övrig skuld**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Reparationsfond	133 184	134 684
	<b>133 184</b>	<b>134 684</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	22 463	16 784
Revision	20 000	20 000
Bankkostnader	290	271
Övriga upplupna kostnader	61 205	12 296
Förskott kunder	0	50 997
	<b>103 958</b>	<b>100 348</b>

Stockholm den 17/4, 2020

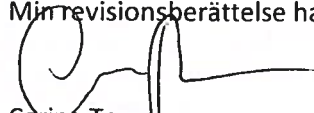
  
Birgitta Bohman  
Ordförande

  
Caroline Vesterberg  
Ledamot

  
Elisabeth Gynäs  
Ledamot

  
Lars Bohman  
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 -2020

  
Carina Toresson  
Extern revisor  
Toresson Revision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Floret 1, org.nr 769621-0132.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Floret 1 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Floret 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

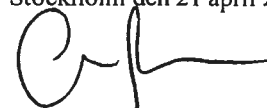
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 21 april 2020



Carina Toresson