

Årsredovisning 2016

BRF FLORA 19
716421-9805

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

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.

Äkta förening
Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten
Föreningen har 22 lägenheter om totalt 1 814 kvm och 1 lokal om 10 kvm.

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos Söderberg&Partner sedan 20160501, tidigare hos Moderna Försäkringar.

Styrelsens sammansättning

Mats Owe	Ordförande
Eva Edberg	Kassör
Torsten Rasmussen	Ledamot
Ann-Kristin Siljeström	Sekreterare
Henrik Båge	Ledamot
Filip Dunér	Suppleant
Anhita Ehrenblad	Suppleant

Valberedning
Tage Eriksson och Marie Anheden.

Firmateckning
Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Donald Rådberg	Intern revisor
Rävisorn AB	Extern revisor

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi

Under året har den planerade dräneringen på gården och framför huset gjorts, och gången framför entrén mot gatan har stenlagts.

Föreningen har drabbats av två stora vattenskador under året, en i januari och en i september. Totalt har de berört 4 lägenheter, källare och entré. Reparationerna efter den senaste vattenskadan var vid årets slut inte avslutade, och följaktligen är inte heller försäkringsärendet slutreglerat.

Avloppsrören i källaren har undersökts och filmats av en konsultfirma som gav utlåtandet att rören inte behöver åtgärdas ännu på många år.

Månadsavgiften har varit oförändrad under året, och ingen ändring är planerad inför 2017.

En renovering av fönster mot gatan planeras för 2017.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 473	1 081	987	909
Resultat efter fin. poster	-154	271	-122	59
Soliditet, %	94	94	95	97
Genomsnittlig skuldränta, %	3,36	3,05	3,09	3,1

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	12 044	-	-	12 044
Upplåtelseavgifter	4 459	-	-	4 459
Fond, yttre underhåll	1 671	-	145	1 816
Balanserat resultat	-5 644	271	-145	-5 518
Årets resultat	271	-271	-154	-154
Eget kapital	12 801	0	-154	12 646

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 518
Årets resultat	-154
Totalt	<u>-5 672</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	60
Balanseras i ny räkning	<u>-5 733</u>
	-5 672

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 104	1 081
Rörelseintäkter		369	-0
Summa rörelseintäkter		1 473	1 081
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-1 466	-653
Övriga externa kostnader	7	-54	-66
Personalkostnader		-8	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-84	-76
Summa rörelsekostnader		-1 612	-795
Rörelseresultat		-139	286
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-16	-15
Summa finansiella poster		-16	-15
Resultat efter finansiella poster		-154	271
Årets resultat		-154	271

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	12 551	12 627
Maskiner och inventarier	10	72	80
Summa materiella anläggningstillgångar		12 623	12 707
Summa anläggningstillgångar		12 623	12 707
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16	22
Övriga fordringar	11	4	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	302	23
Summa kortfristiga fordringar		321	54
Kassa och bank			
Kassa och bank		479	887
Summa kassa och bank		479	887
Summa omsättningstillgångar		800	941
Summa tillgångar		13 423	13 648

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 503	16 503
Fond för yttre underhåll		1 816	1 671
Summa bundet eget kapital		18 319	18 174
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 518	-5 644
Årets resultat		-154	271
Summa fritt eget kapital		-5 672	-5 373
Summa eget kapital		12 646	12 801
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	457	472
Summa långfristiga skulder		457	472
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		186	158
Skatteskulder		3	0
Övriga kortfristiga skulder		-0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	131	217
Summa kortfristiga skulder		320	375
Summa eget kapital och skulder		13 423	13 648

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Flora 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

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	2-33 %
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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per bostad.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, lokaler	14	15
Årsavgifter, bostäder	1 045	1 021
Övriga intäkter	414	45
Summa	1 473	1 081

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	10	2
Snöskottning	3	5
Städning och fastighetsskötsel	66	53
Trädgårdsarbete	12	0
Summa	91	60

Not 3, Reparationer	2016	2015
Försäkringsskador	424	4
Reparationer	171	86
Summa	595	90

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
vattenskada 2015	19	4
Entré och dränering 2016	219	0
Summa	237	4

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	30	25
Sophämtning	41	38
Uppvärmning	255	247
Vatten	24	22
Summa	350	332

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	45	15
Fastighetsförsäkringar	25	35
Fastighetsskatt	29	27
Kabel-TV	6	1
Självrisker	89	89
Summa	193	167

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	3	3
Juridiska kostnader	1	3
Kameral förvaltning	36	31
Konsultkostnader	0	10
Övriga förvaltningskostnader	22	19
Summa	62	66

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	16	15
Summa	16	15

Not 9, Byggnad och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 944	13 944
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 944	13 944
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 317	-1 241
Årets avskrivning	-76	-76
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 393	-1 317
Utgående restvärde enligt plan	12 551	12 627
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	3 785	3 785
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 282	19 200
Taxeringsvärde mark	41 000	31 000
Summa	60 282	50 200

EE
TR

Not 10, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	80	0
Inköp	0	80
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>80</u>	<u>80</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-8	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>72</u></u>	<u><u>80</u></u>

Not 11, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordringar	0	6
Skattekonto	4	4
Summa	<u>4</u>	<u>9</u>

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	7	7
Försäkringspremier	13	0
Förvaltning	9	9
Kabel-TV	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	271	5
Summa	<u>302</u>	<u>23</u>

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2016-12-31	Skuld 2015-12-31
Nordea	2019-10-16	3,11 %	160	180
Nordea Hypotek	2018-03-14	3,11 %	297	292
Summa			<u>457</u>	<u>472</u>

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
El	3	2
Förutbetalda avgifter/hyror	92	92
Uppvärmning	36	34
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	89
Summa	<u>131</u>	<u>217</u>

Not 15, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 045	5 045
Summa	5 045	5 045

Underskrifter

Stockhol 5/4 2017

Ort och datum

Mats Owe

Mats Owe
Ordförande

Ann-Kristin Siljeström

Ann-Kristin Siljeström
Sekreterare

Henrik Båge

Henrik Båge
Ledamot

Torsten Rasmussen

Torsten Rasmussen
Ledamot

Eva Edberg

Eva Edberg
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04 - 18

Donald Rådberg

Donald Rådberg
Revisor

Rävisor AB

Rävisor AB
Revisor

TR

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flora 19
Organisationsnummer 716421-9805**

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flora 19 för år 2016.

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 årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2016-12-31 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.

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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flora 19 för år 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2017-04-18


David Walman
Rävisor AB