

Årsredovisning 2017

BRF FLORA 19
716421-9805

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

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 via Söderberg&Partner sedan 20160501, försäkringsbolag är 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

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vattenskadan hösten 2016 medförde stora utlägg för föreningen och involverade flera försäkringsbolag. Reparationerna slutfördes under året, men vid slutet av 2017 kvarstod ca 200 000 kr i kostnader för föreningen och ärendet var inte slutreglerat.

På grund av denna vattenskada uppsköts den planerade fönsterrenoveringen mot gatan. Den planeras nu för 2018, och upphandlingen har påbörjats.

Mindre vattenläckage i källaren och i en lägenhet har åtgärdats under året.

Månadsavgiften har varit oförändrad under året, och ingen ändring är planerad inför 2018.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 104	1 104	1 081	987
Resultat efter fin. poster	295	-154	271	-122
Soliditet, %	94	94	94	95
Genomsnittlig skuldränta, %	3,97	3,36	3,05	3,09

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	12 044	-	-	12 044
Upplåtelseavgifter	4 459	-	-	4 459
Fond, yttre underhåll	1 816	-	60	1 876
Balanserat resultat	-5 518	-154	-60	-5 733
Årets resultat	-154	154	295	295
Eget kapital	12 646	0	295	12 942

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 733
Årets resultat	<u>295</u>
Totalt	-5 437

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	60
Balanseras i ny räkning	<u>-5 497</u>
	-5 437

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 104	1 104
Rörelseintäkter		895	369
Summa rörelseintäkter		1 999	1 473
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 528	-1 466
Övriga externa kostnader	8	-74	-54
Personalkostnader	9	0	-8
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-84	-84
Summa rörelsekostnader		-1 686	-1 612
Rörelseresultat		313	-139
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-18	-16
Summa finansiella poster		-18	-16
Resultat efter finansiella poster		295	-154
Årets resultat		295	-154

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	12 475	12 551
Maskiner och inventarier	12	64	72
Summa materiella anläggningstillgångar		12 539	12 623
Summa anläggningstillgångar		12 539	12 623
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13	16
Övriga fordringar	13	1	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	42	302
Summa kortfristiga fordringar		56	321
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 117	479
Summa kassa och bank		1 117	479
Summa omsättningstillgångar		1 173	800
Summa tillgångar		13 712	13 423

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 503	16 503
Fond för yttre underhåll		1 876	1 816
Summa bundet eget kapital		18 379	18 319
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 733	-5 518
Årets resultat		295	-154
Summa fritt eget kapital		-5 437	-5 672
Summa eget kapital		12 942	12 646
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	437	457
Summa långfristiga skulder		437	457
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		133	186
Skatteskulder		4	3
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	196	131
Summa kortfristiga skulder		334	320
Summa eget kapital och skulder		13 712	13 423

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Flora 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Bredbandstillägg momsfri	45	45
Hysesintäkter, lokaler	14	14
Årsavgifter, bostäder	1 045	1 045
Övriga intäkter	895	369
Summa	1 999	1 473

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	17	10
Fastighetsskötsel	27	28
Snöskottning	3	3
Städning	37	38
Trädgårdsarbete	0	12
Övrigt	11	0
Summa	95	91

Not 4, Reparationer	2017	2016
Försäkringsskador	737	424
Reparationer	183	171
Summa	920	595

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Vattenskada 2015	0	19
Entré och dränering 2016	0	219
Summa	0	237

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	28	30
Sophämtning	41	41
Uppvärmning	246	255
Vatten	25	24
Summa	341	350

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	45	45
Fastighetsförsäkringar	48	25
Fastighetsskatt	30	29
Kabel-TV	6	6
Självrisker	44	89
Summa	172	193

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	1	3
Juridiska kostnader	12	1
Kameral förvaltning	38	36
Revisionsarvoden	9	0
Övriga förvaltningskostnader	15	14
Summa	74	54

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Övriga personalkostnader	0	8
Summa	0	8

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	18	16
Summa	18	16

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>13 944</u>	<u>13 944</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>13 944</u>	<u>13 944</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 393	-1 317
Årets avskrivning	-76	-76
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 469</u>	<u>-1 393</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>12 475</u></u>	<u><u>12 551</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	3 785	3 785
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 282	19 282
Taxeringsvärde mark	41 000	41 000
Summa	60 282	60 282

Not 12, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	80	80
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80	80
Ingående ackumulerad avskrivning	-8	0
Avskrivningar	-8	-8
Utgående ackumulerad avskrivning	-16	-8
Utgående restvärde enligt plan	64	72

Not 13, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	1	4
Summa	1	4

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	7	7
Försäkringspremier	18	13
Förvaltning	10	9
Kabel-TV	2	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	271
Summa	42	302

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nordea	2019-10-16	4,11 %	140	160
Nordea Hypotek	2018-03-14	4,11 %	297	297
Summa			437	457

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	2	3
Förutbetalda avgifter/hyror	92	92
Uppvärmning	37	36
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64	0
Summa	196	131

Not 17, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 045	5 045
Summa	5 045	5 045

Underskrifter

Stockholm, 2018 - 03 - 27

Ort och datum

Mats Owe

Ordförande

Henrik Båge

Ledamot

Eva Edberg

Kassör

Ann-Kristin Siljeström

Sekreterare

Torsten Rasmussen

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 29

Donald Rådberg

Internrevisor

ee
M

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF FLORA 19, org.nr 716421-9805

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Flora 19. för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 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

Revisorns ansvar beskrivs närmare i avsnittet *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Flora 19 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

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

Grund för uttalanden

Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

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 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:

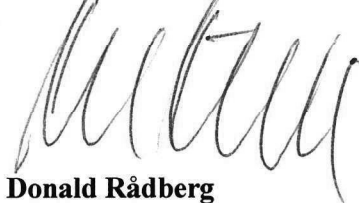
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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 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.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den valda revisorns 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 förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29 mars 2017



Donald Rådberg

Förtroendevald revisor