

Årsredovisning 2018

BRF FLORA 19
716421-9805

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	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 via Söderberg&Partner sedan 20160501, försäkringsbolag är Protector Försäkring Sverige.

Styrelsens sammansättning

Mats Owe
Eva Edberg
Ordförande Kassör

Torsten Rasmussen
Ledamot

Ann-Kristin Siljeström
Sekreterare

Filip Dunér
Ledamot

Anhita Ehrenblad
Suppleant

Valberedning

Tage Eriksson och Marie Anheden.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Anders Ljungkvist
Intern revisor

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Ävial med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga handlingar under räkenskapsåretEkonomi

Renoveringen av fönstren mot gatan genomfördes som planerat under sommaren till en kostnad av ca 530.000kr.

OVK-besiktning har genomförts, och förbättringar av ventilationen krävs i ett litet antal lägenheter. Detta planeras att åtgärdas första kvartalet 2019.

Vattenskadan hösten 2016 var vid årets slut inte ekonomiskt slutbehandlad, eftersom vi avvakat slutlig reglering mellan byggfirmans försäkringsbolag och vårt inman förenings krav på ersättning framförs.

Månadsavgiften har varit oförändrad under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 104	1 104	1 104	1 081
Resultat efter fin. poster	-572	295	-154	271
Soliditet, %	93	94	94	94
Gemensnittlig skuldränta, %	4,30	3,97	3,36	3,05
Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital				

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	12 044	-	-	12 044
Uppläselseavgifter	4 459	-	-	4 459
Fond, yttre underhåll	1 876	-	60	1 937
Balanserat resultat	-5 733	295	-60	-5 497
Årets resultat	295	-295	-572	-572
Eget kapital	12 942	0	-572	12 370

Resultatdisposition

Till föreningsstämans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 497
Årets resultat	-572
Totalt	-6 069

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	60
Att från yttre fond i anspråk ta	-532
Balanseras i ny räkning	-5 597
Totalt	-6 069

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

Resultaträkning

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31	Not
Rörelseintäkter			2
Nettoomsättning	1 104	1 104	
Rörelseintäkter	895	-234	
<i>Summa rörelseintäkter</i>	<i>870</i>	<i>870</i>	
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 217	
Övriga externa kostnader	8	-69	
Personalkostnader	9	-53	
Avskrivningar av materielle anläggningstillgångar		-84	
<i>Summa rörelsekostnader</i>	<i>-1 424</i>	<i>-1 424</i>	
Rörelseresultat	<u><u>-553</u></u>	<u><u>-553</u></u>	
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-18	
<i>Summa finansiella poster</i>	<i>-18</i>	<i>-18</i>	
Resultat efter finansiella poster	<u><u>-572</u></u>	<u><u>-572</u></u>	
Årets resultat	<u><u>295</u></u>	<u><u>295</u></u>	

Balansräkning

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	12 399	12 475
Maskiner och inventarier	12	56	64
Summa materiella anläggningstillgångar		12 455	12 539
Summa anläggningstillgångar		12 455	12 539

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		8	13
Övriga fordringar	13	2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	45	42
Summa kortfristiga fordringar		55	56

Kassa och bank

Kassa och bank		737	1-117
Summa kassa och bank		737	1-117

Summa omsättningstillgångar

Summa omsättningstillgångar		792	1 173
------------------------------------	--	------------	--------------

Summa tillgångar

Summa tillgångar		13 247	13 713
-------------------------	--	---------------	---------------

Not

2018-12-31

2017-12-31

Noter**Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen för Brt 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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på postadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslän

Län med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

2017	2018	
45	45	Bredbandstillägg momsfri
895	-234	Försäkringsersättning
14	14	Hyresintäkter, lokaler
1 045	1 045	Arsvgifter, postäder
1 999	870	Summa

Not 3, Fastighetskötsel			
Besiktning och service	39	17	
Fastighetskötsel	53	27	
Snöskottning	5	3	
Städning	42	37	
Trädgårdsarbete	14	0	
Ovrigt	0	11	
Summa	154	95	
Not 4, Reparationer			
Försäkringskostnader	27	737	
Reparationer	51	183	
Summa	78	920	
Not 5, Planerade underhåll			
Fönsterrenovering framsida 2018	532	0	
Summa	532	0	
Not 6, Taxebundna kostnader			
Fastighetssel	36	28	
Sophämning	45	41	
Uppvärmning	250	246	
Vatten	27	25	
Summa	358	341	
Not 7, Övriga drittskostnader			
Bredband	45	45	
Fastighetsförsäkringar	58	48	
Fastighetsskatt	30	30	
Kabel-TV	6	6	
Självrisker	-44	44	
Summa	95	172	
2018		2017	

Not 8, Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	7	1
Juridiska kostnader	0	12
Kameral förvaltning	28	38
Revisionsarvoden	2	9
Övriga förvaltningskostnader	31	15
Summa	69	74

Not 9, Personalkostnader

	2018	2017
Sociala avgifter	10	0
Styrelsearvoden	44	0
Summa	53	0

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	18	18
Summa	18	18

Not 11, Byggnad och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 944	13 944
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 944	13 944

Ingående ackumulerad avskrivning

	-1 469	-1 393
Årets avskrivning	-76	-
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 545	-1 469

Utgående restvärde enligt plan

	<u>12 399</u>	<u>12 475</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

2018-12-31
2017-12-31Ingående ackumulerat anskaffningsvärde
80

80

80

Ingående ackumulerad avskrivning

-16

-8

Avskrivningar

-8

-8

Utgående ackumulerad avskrivning

-24

-16

Utgående restvärde enligt plan

56

64

Not 13, Övriga fordringar

2018-12-31
2017-12-31

Avräkningskonto, eko. förvaltning

1

0

Skattekonto

2

1

Summa

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2018-12-31
2017-12-31

Bredband

7

7

Försäkringspremier

20

18

Förvaltning

10

10

Kabel-TV

2

2

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

6

Summa

Not 15, Skulder till kreditinstitut

2018-12-31
2017-12-31

Räntebärandningsdag

Räntesats

Skuld

Skuld

Nordea

2019-10-16

4,11 %

140

Nordea Hypotek

2018-03-14

4,11 %

297

Nordea Hypotek

2023-03-14

4,42 %

417

437

Summa

Not 16, Övriga kortfristiga skulder

2018-12-31
2017-12-31

Skuld till försäkringsbolag pga dubbel ersättning 2017

234

0

Summa

234

0

Not 17, Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	
2018-12-31	2017-12-31
2	2
92	92
34	37
0	64
129	196
<i>Summa</i>	
Not 18, Ställda säkerheter	
2018-12-31	2017-12-31
5 045	5 045
5 045	
<i>Summa</i>	
Totalt uttagna pantbrev	

Underskrifter

Ort och datum Stockholm, 2019-03-19

Mats Owe

Ordförande

Filip Duner

Ledamot

Eva Edberg

Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats

2019-03-19

Anders Ljungkvist

Internrevisor

Ann-Kristin Siljeström

Sekreterare

Torsten Rasmussen

Ledamot

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 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt bostadsrättslagen. Förvaltningens berättelse är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Över min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningsvinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flora 19 för år 2018.

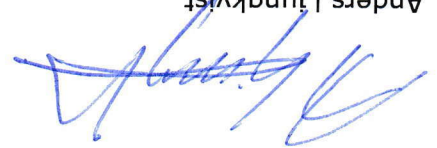
Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvar för förslaget till dispositioner beträffande föreningsvinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvar för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningsvinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningsvinst 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningsstadgar.
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 2019-03-19



Anders Ljungkvist
Revisor