

# Årsredovisning 2019

**BRF FLORA 19**  
716421-9805

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

## Förvaltningsberättelse

### 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	Ordförande
Eva Edberg	Kassör
Torsten Rasmussen	Ledamot
Marie Anheden	Sekreterare
Helena Pohjaranta-Erikson	Suppleant
Elsa Widding	Suppleant
Anahita Ehrenblad	Suppleant

#### Valberedning

Rolf Arenander och Clas Wennerblom

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

#### Revisorer

Anders Ljungkvist      Intern revisor

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Ett antal obligatoriska besiktningar har gjorts under året, bl a förnyad energibesiktning, OVK besiktning, radonmätning och brandbesiktning. I samband med brandbesiktningen gjordes förbättring av brandluckan högst upp i huset

Värmekablar i vissa stuprör och rännor på taket har bytts ut.

I samband med omfattande ombyggnader i en lägenhet 2016 uppkom vattenskador i flera våningar i huset. Reparationerna är klara sedan länge, men föreningen har haft kostnader som vårt försäkringsbolag inte har ersatt. Vi har framfört ersättningsanspråk till lägenhetsinnehavarna som ansvarade för ombyggnadsarbetet. Ärendet var vid årsskiftet inte avslutat.

En vattenskada med vatten utifrån inträffade på en av våra altaner, och detta ersätts inte av vår försäkring. Föreningen har finansierat detta till stora delar själv, men var också tvungna att ta ett mindre tillägglån. Vi har under året bytt bank från Nordea till SEB och på detta sätt kunnat sänka vår ränta avsevärt.

Medlemsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Medlemsinformation**

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

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 104	1 104	1 104	1 104
Resultat efter fin. poster	-399	-572	295	-154
Soliditet, %	94	93	94	94
Genomsnittlig skuldränta, %	1,60	4,30	3,97	3,36

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	12 044	-	-	12 044
Upplåtelseavgifter	4 459	-	-	4 459
Fond, yttre underhåll	1 937	-	-472	1 464
Balanserat resultat	-5 497	-572	472	-5 597
Årets resultat	-572	572	-399	-399
<b>Eget kapital</b>	<b>12 370</b>	<b>0</b>	<b>-399</b>	<b>11 971</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 597
Årets resultat	<u>-399</u>
Totalt	<b>-5 996</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	60
Balanseras i ny räkning	<u>-6 056</u>
	<b>-5 996</b>

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

TR M

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 104	1 104
Rörelseintäkter		0	-234
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 104</b>	<b>870</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 267	-1 217
Övriga externa kostnader	8	-90	-69
Personalkostnader	9	-54	-53
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-84	-84
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 495</b>	<b>-1 424</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-391</b>	<b>-553</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-8	-18
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8</b>	<b>-18</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-399</b>	<b>-572</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-399</b>	<b>-572</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	12 323	12 399
Maskiner och inventarier	12	48	56
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 372</b>	<b>12 455</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 372</b>	<b>12 455</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8	8
Övriga fordringar	13	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48	45
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>59</b>	<b>55</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		365	737
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>365</b>	<b>737</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>423</b>	<b>792</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 795</b>	<b>13 247</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 503	16 503
Fond för yttre underhåll		1 464	1 937
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 967</b>	<b>18 439</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 597	-5 497
Årets resultat		-399	-572
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 996</b>	<b>-6 069</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 971</b>	<b>12 370</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	600	417
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>600</b>	<b>417</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		85	93
Skatteskulder		1	4
Övriga kortfristiga skulder		1	234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	137	129
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>224</b>	<b>460</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 795</b>	<b>13 247</b>

## 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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 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 långfristiga skulder.

### Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Bredbandstillägg momsfri	45	45
Försäkringsersättning	0	-234
Hysesintäkter, lokaler	14	14
Årsavgifter, bostäder	1 045	1 045
<b>Summa</b>	<b>1 104</b>	<b>870</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	19	39
Fastighetsskötsel	44	53
Snöskottning	19	5
Städning	37	42
Trädgårdsarbete	2	14
Övrigt	48	0
<b>Summa</b>	<b>169</b>	<b>154</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsskador	526	27
Reparationer	67	51
<b>Summa</b>	<b>593</b>	<b>78</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fönsterrenovering framsida 2018	0	532
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>532</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	35	36
Sophämtning	44	45
Uppvärmning	251	250
Vatten	27	27
<b>Summa</b>	<b>358</b>	<b>358</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	45	45
Fastighetsförsäkringar	65	58
Fastighetsskatt	31	30
Kabel-TV	6	6
Självrisker	0	-44
<b>Summa</b>	<b>147</b>	<b>95</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	33	7
Kameral förvaltning	30	28
Revisionsarvoden	3	2
Övriga förvaltningskostnader	25	31
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>69</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	10	10
Styrelsearvoden	44	44
<b>Summa</b>	<b>54</b>	<b>53</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	8	18
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>18</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>13 944</u>	<u>13 944</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>13 944</u>	<u>13 944</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 545	-1 469
Årets avskrivning	-76	-76
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-1 620</u>	<u>-1 545</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>12 323</u></u>	<u><u>12 399</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	3 785	3 785
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 272	19 282
Taxeringsvärde mark	54 000	41 000
<b>Summa</b>	<b>77 272</b>	<b>60 282</b>

TR M

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	80	80
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	80	80
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-24	-16
Avskrivningar	-8	-8
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-32	-24
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>48</u>	<u>56</u>

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1	1
<b>Summa</b>	<u>2</u>	<u>2</u>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	7	7
Försäkringspremier	22	20
Förvaltning	7	10
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	6
<b>Summa</b>	<u>48</u>	<u>45</u>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Nordea Hypotek	2023-03-14	4,42 %		417
SEB	2021-03-28	0,88 %	400	
SEB	2021-05-28	0,88 %	200	
<b>Summa</b>			<u>600</u>	<u>417</u>

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	92	92
Uppvärmning	32	34
Vatten	5	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	0
<b>Summa</b>	<u>137</u>	<u>129</u>

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 045	5 045
<b>Summa</b>	<b>5 045</b>	<b>5 045</b>

## Underskrifter

Stockholm, 23 - 3 - 2020  
Ort och datum

Mats Öwe  
Ordförande

Marie Anheden  
Sekreterare

Eva Edberg  
Kassör

Torsten Rasmussen  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 23 - 3 - 2020

Anders Ljungkvist  
Internrevisor

TR

## **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 2019.

#### *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 2019-12-31 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flora 19 för år 2019.

### *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 ersättningskyldig 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 2020-03-23



Anders Ljungkvist  
Revisor