

Årsredovisning 2021

BRF FLORA 19

716421-9805



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FLORA 19

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Granen 15 med adress Florigatan 19 i Stockholm. Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 830 kvm samt 1 lokal om 10 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via försäkringsförmedlaren Proinova AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Mats Owe	Ordförande
Filip Dünér	Kassör
Felix Hedenlund	Sekreterare
Torsten Rasmussen	Ledamot
Helena Pohjaranta-Erikson	Ledamot

VALBEREDNING

Rolf Arenander och Malin Ljungkvist.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen eller Mats Owe i förening med en av ledamöterna.

REVISORER

Donald Rådberg Revisor
Anders Ljungkvist Suppleant

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningen har under året amorterat totalt 260 000 kr på de två utestående lånen varav 60 000 kr enligt budget och 200 000 kr i extraamortering (pga. överskottslikviditet efter försäkringsersättning). Total utestående skuld uppgick per 2021-12-31 därmed till 280 000 kr. Vidare fastställdes under hösten en avgiftshöjning om 5% vilken implementerades per den 1 januari 2022.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Styrelsen har upphandlat och signerat ett nytt försäkringsavtal med Proinova AB, samt sagt upp avtal med AB Energiekonomi till förmån för motsvarande tjänst (fjärrvärmeunderhåll) hos Stockholm Exergi AB.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under verksamhetsåret har föreningen låtit måla hela taket med efterföljande godkänd besiktning. Vidare har föreningen låtit göra en stamspolning av samtliga stammar samt dagvattenledningar utanför fastigheten.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen är 38 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 106	1 121	1 104	1 104
Resultat efter fin. poster	67	78	-399	-572
Soliditet, %	96	94	94	93
Yttre fond	1 528	1 524	1 464	1 937
Taxeringsvärde	77 272	77 272	77 272	60 282
Bostadsyta, kvm	1 830	1 830	1 830	1 830
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	571	571	571	571
Lån per kvm bostadsyta, kr	153	295	328	228
Genomsnittlig skuldränta, %	1,14	0,97	1,60	4,30
Belåningsgrad, %	2,30	4,41	4,87	3,36

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	12 044	-	-	12 044
Upplåtelseavgifter	4 459	-	-	4 459
Fond, yttre underhåll	1 524	-	3	1 528
Balanserat resultat	-6 056	78	-3	-5 981
Årets resultat	78	-78	67	67
Eget kapital	12 049	0	67	12 116

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 981
Årets resultat	67
Totalt	<u>-5 914</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	60
Att från yttre fond i anspråk ta	-204
Balanseras i ny räkning	-5 770
	<u><u>-5 914</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 106	1 121
Rörelseintäkter		145	0
Summa rörelseintäkter		1 251	1 121
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-981	-861
Övriga externa kostnader	8	-60	-48
Personalkostnader	9	-54	-45
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-84	-84
Summa rörelsekostnader		-1 178	-1 037
RÖRELSERESULTAT		73	84
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-6	-6
Summa finansiella poster		-6	-6
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		67	78
ÅRETS RESULTAT		67	78

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	12 172	12 247
Maskiner och inventarier	12	32	40
Summa materiella anläggningstillgångar		12 204	12 288
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 204	12 288
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2	0
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48	58
Summa kortfristiga fordringar		50	59
Kassa och bank			
Kassa och bank		372	440
Summa kassa och bank		372	440
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		422	499
SUMMA TILLGÅNGAR		12 626	12 786

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 503	16 503
Fond för yttre underhåll		1 528	1 524
Summa bundet eget kapital		18 031	18 027
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 981	-6 056
Årets resultat		67	78
Summa fritt eget kapital		-5 914	-5 978
SUMMA EGET KAPITAL		12 116	12 049
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	220	0
Summa långfristiga skulder		220	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		60	540
Leverantörsskulder		68	58
Skatteskulder		2	2
Övriga kortfristiga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	159	136
Summa kortfristiga skulder		290	737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 626	12 786

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flora 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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 kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	14	14
Årsavgifter, bostäder	1 045	1 045
Övriga intäkter	47	61
Summa	1 106	1 121

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	32	16
Fastighetsskötsel	42	36
Snöskottning	10	5
Städning	35	32
Trädgårdsarbete	25	4
Övrigt	31	103
Summa	175	196

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	48	92
Tak	204	0
Summa	253	92

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Radonfläkt 2020	0	57
Summa	0	57

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	51	29
Sophämtning	58	47
Uppvärmning	260	236
Vatten	31	29
Summa	399	340

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	45	45
Fastighetsförsäkringar	48	72
Fastighetsskatt	33	32
Kabel-TV	6	6
Övrigt	22	20
Summa	154	175

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	0	3
Kameral förvaltning	27	27
Revisionsarvoden	3	3
Övriga förvaltningskostnader	29	14
Summa	60	48

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	10	7
Styrelsearvoden	45	38
Summa	54	45

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader	1	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5	6
Summa	6	6

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 944	13 944
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 944	13 944
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 696	-1 620
Årets avskrivning	-76	-76
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 772	-1 696
Utgående restvärde enligt plan	12 172	12 247
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	3 785	3 785
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 272	23 272
Taxeringsvärde mark	54 000	54 000
Summa	77 272	77 272
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	80	80
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80	80
Ingående ackumulerad avskrivning	-40	-32
Avskrivningar	-8	-8
Utgående ackumulerad avskrivning	-48	-40
Utgående restvärde enligt plan	32	40
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Summa	0	0

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	7	7
Försäkringspremier	12	25
Förvaltning	15	12
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	13
Summa	48	58

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SEB	2023-03-28	0,95 %	120	360
SEB	2023-05-28	0,91 %	160	180
Summa			280	540

Varav kortfristig del

60

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	12	2
Förutbetalda avgifter/hyror	96	92
Uppvärmning	38	31
Vatten	5	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	7
Summa	159	136

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	5 045	5 045
Summa	5 045	5 045

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Felix Hedenlund
Sekreterare

Filip Dünér
Kassör

Helena Pohjaranta-Erikson
Ledamot

Mats Owe
Ordförande

Torsten Rasmussen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Donald Rådberg
Revisor

Verification

Transaction ID	SyYGqMzfq-rylFz9MfGc
Document	Brf Flora 19 2021.pdf
Pages	16
Sent by	Marie Vahlström

Signing parties

Mats Gustav Owe	mats.owe@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Torsten Rasmussen	totte.rasmussen@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Helena Kristina Pohjaranta-Erikson	helena.pohjaranta@telia.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Filip Dünér	filipduner@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Felix Hedenlund	felix.hedenlund@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Olof Donald Rådberg	don@rec.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to helena.pohjaranta@telia.com

2022-03-18 15:41:27 CET,

E-mail invitation sent to totte.rasmussen@gmail.com

2022-03-18 15:41:27 CET,

E-mail invitation sent to felix.hedenlund@gmail.com

2022-03-18 15:41:27 CET,

E-mail invitation sent to mats.owe@gmail.com

2022-03-18 15:41:27 CET,

E-mail invitation sent to filipduner@gmail.com

2022-03-18 15:41:27 CET,

Clicked invitation link Filip Dünér

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36,2022-03-18 15:41:42 CET,IP address: 178.78.221.182

Document signed by Filip Olof Dünér

Birth date: 07/11/1988,2022-03-18 15:42:24 CET,

Clicked invitation link Felix Hedenlund

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Safari/605.1.15,2022-03-19 12:25:06 CET,IP address: 2.248.87.84

Document signed by FELIX HEDENLUND

Birth date: 16/03/1994,2022-03-19 12:26:14 CET,

Clicked invitation link Mats Gustav Owe

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/99.0.4844.59 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-20 09:27:05 CET,IP address: 94.137.110.71

Document signed by MATS OWE

Birth date: 15/04/1948,2022-03-20 09:28:10 CET,

Clicked invitation link Helena Kristina Pohjaranta-Erikson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SAMSUNG SM-G991B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/15.0 Chrome/90.0.4430.210 Mobile Safari/537.36,2022-03-23 21:15:03 CET,IP address: 83.185.46.192

Document signed by Helena Kristina Pohjaranta-Erikson

Birth date: 21/03/1960,2022-03-23 21:18:52 CET,

Clicked invitation link Torsten Rasmussen

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36,2022-03-31 17:42:34 CEST,IP address: 94.137.110.69

Document signed by TORSTEN RASMUSSEN

Birth date: 19/12/1946,2022-03-31 17:44:25 CEST,

E-mail invitation sent to don@rec.se

2022-03-31 17:44:27 CEST,

Clicked invitation link Olof Donald Rådberg

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55,2022-03-31 17:49:37 CEST,IP address: 90.229.157.253

Document signed by Olof Donald Rådberg

Birth date: 20/10/1943,2022-03-31 17:50:32 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

