

# Årsredovisning

för

## Brf Floret 1

769621-0132

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Floret 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet Stockholm Floret 1 tillträdde den 13 december 2010. Byggnaderna består av 48 st bostadslägenheter samt 3 st lokaler.

Byggnadens yta är enligt taxeringsbeskedet 2 685 kvm.

#### Förvaltning

Den ekonomiska, administrativa och tekniska förvaltningen har utförts av Persson & Bergström Förvaltning AB.

#### Underhåll

Föreningen har under året genomfört följande underhållsarbeten.

- Nybyggnad av bastulokal och övernattningsrum.
- Byte av fönster.

#### Lägenhetsärenden

Under året har 5 st bostadsrätter helt eller delvis överlåtits. Därutöver så har 1 st bostadsrätt upplåtits av föreningen. Av föreningens totalt 48 st lägenheter är 4 st lägenheter upplåtna med hyresrätt.

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 43 st.

Antal medlemmar vid årets ingång:	58 st
Nya medlemmar under året:	10 st
Avgående medlemmar under året:	-7 st
Antal medlemmar vid årets utgång:	61 st

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

- Caroline Vesterberg, ledamot
- Birgitta Bohman, ledamot
- Lars Bohman, tjänstgörande suppleant
- Regine von Brünken, suppleant
- Jörgen Frohm, suppleant

Styrelsen har hållit 10 st protokollförda möten.

#### Revisor

Carina Toresson, Toresson Revision AB.

d

### Valberedning

Maria Johansson  
Elisabeth Öberg

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2018.

### Ekonomi

Fastigheten har varit fullvärdes försäkrad genom Moderna Försäkringar.  
Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Hyror och avgifter	2 006	2 043	2 039	2 053
Resultat efter finansiella poster	-2 277	-684	-350	-5 835
Soliditet (%)	67,2	66,5	65,4	60,4

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 757 000	9 970 887	-7 995 265	-683 584	43 049 038
Ökning av insatskapital	1 050 000	1 725 000			2 775 000
Disposition av föregående års resultat:			-683 584	683 584	0
Årets resultat				-2 277 210	-2 277 210
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>42 807 000</b>	<b>11 695 887</b>	<b>-8 678 849</b>	<b>-2 277 210</b>	<b>43 546 828</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 678 848
årets förlust	-2 277 211
	<b>-10 956 059</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-10 956 059
	<b>-10 956 059</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

d

<b>Resulträkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Hyror och avgifter	2	2 006 159	2 043 441
Övriga rörelseintäkter		121 788	102 436
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 127 947</b>	<b>2 145 877</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 175 490	-1 124 464
Reparation och underhåll	4	-2 165 666	-654 796
Övriga externa kostnader	5	-134 009	-90 135
	6, 7, 8, 9, 10	-788 472	-775 413
Avskrivningar		-4 263 637	-2 644 808
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 135 690</b>	<b>-498 931</b>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 678	11 073
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 199	-195 726
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-141 521</b>	<b>-184 653</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 277 211</b>	<b>-683 584</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 277 211</b>	<b>-683 584</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 277 211</b>	<b>-683 584</b>

d

## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader (och tomträtt föreg år)	6	46 279 266	46 771 050
Byte av yttertak	7	1 749 746	1 801 202
Inventarier	8	501 850	524 779
Stamreovering	9	8 997 776	9 207 020
Föreningslokal 2018	10	639 899	0
Fönsterbyte 2018	11	930 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 098 537</b>	<b>58 304 051</b>

#### Summa anläggningstillgångar

59 098 537

58 304 051

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		104 262	144 758
Övriga fordringar		35 339	9 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	85 950	85 008
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>225 551</b>	<b>238 834</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		5 430 731	6 152 025
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 430 731</b>	<b>6 152 025</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 656 282</b>	<b>6 390 859</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

64 754 819

64 694 910

d

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>		54 502 887	51 727 887
Medlemsinsatser		54 502 887	51 727 887
<b>Summa bundet eget kapital</b>			
<i>Fritt eget kapital</i>		-8 678 848	-7 995 264
Balanserat resultat		-2 277 211	-683 584
Årets resultat		-10 956 059	-8 678 848
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>43 546 828</b>	<b>43 049 039</b>
<b>Summa eget kapital</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut	14	20 520 000	20 640 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 520 000</b>	<b>20 640 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	120 000	120 000
Leverantörsskulder		176 203	422 356
Skatteskulder		156 756	153 444
Övriga skulder		134 684	201 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	100 348	108 205
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>687 991</b>	<b>1 005 871</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 754 819</b>	<b>64 694 910</b>

d

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Inventarier	10 år
Stamreovering	50 år
Yttertak	40 år

### Not 2 Hyror och avgifter

	2018	2017
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavgifter bostäder	1 460 653	1 406 563
Hyra bostad	265 428	363 205
Hyra lokal	263 432	259 228
Övriga intäkter	16 646	14 445
	<b>2 006 159</b>	<b>2 043 441</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift och Fastighetsskatt	78 906	77 850
Tomträttsavgäld	160 500	150 675
Belysning	57 216	48 997
Uppvärmning och fjärrvärme	405 402	400 486
Vatten och avlopp	57 969	64 608
Renhållning och städning	34 441	26 212
Snörenhållning	40 735	11 762
Fastighetsskötsel och förvaltning	268 095	267 540
Bredband / Kabel-TV	8 419	8 286
Fastighetsförsäkring	41 177	39 594
Förbrukningsinventarier / material	22 630	28 454
	<b>1 175 490</b>	<b>1 124 464</b>

**Not 4 Reparationer och underhåll**

	2018	2017
Bostäder	170 276	78 201
Installationer	0	5 091
Fasad, huskropp utvändigt	1 863 886	0
Lokaler	3 800	0
Trapphus	0	214 084
Gemensamma utrymmen	109 698	273 925
Felavhjälpande underhåll	12 139	11 707
Obligatorisk ventilationskontroll	0	71 788
Övriga besiktningar	5 867	0
	<b>2 165 666</b>	<b>654 796</b>

**Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader**

	2018	2017
Ersättning revisor	16 055	16 209
Bankkostnader	1 146	2 475
Övriga förvaltningskostnader	11 924	11 592
Konsultarvoden	89 021	36 875
Lokalkostnader	1 800	1 800
Övrigt	14 063	21 184
	<b>134 009</b>	<b>90 135</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	49 178 095	49 178 095
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 178 095</b>	<b>49 178 095</b>
Ingående avskrivningar	-2 407 045	-1 915 261
Årets avskrivningar	-491 784	-491 784
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 898 829</b>	<b>-2 407 045</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 279 266</b>	<b>46 771 050</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 423 000	25 423 000
Taxeringsvärden mark	13 850 000	13 850 000
	<b>39 273 000</b>	<b>39 273 000</b>
Bokfört värde byggnader	46 279 266	46 771 050
Bokfört värde mark	0	0
	<b>46 279 266</b>	<b>46 771 050</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

d



**Not 7 Byte av yttertak**

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	2 058 510	2 058 510
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 058 510</b>	<b>2 058 510</b>
Ingående avskrivningar	-257 308	-205 852
Årets avskrivningar	-51 456	-51 456
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-308 764</b>	<b>-257 308</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 749 746</b>	<b>1 801 202</b>

**Not 8 Inventarier**

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	653 014	653 014
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>653 014</b>	<b>653 014</b>
Ingående avskrivningar	-128 235	-105 306
Årets avskrivningar	-22 929	-22 929
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-151 164</b>	<b>-128 235</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>501 850</b>	<b>524 779</b>

**Not 9 Stamreovering**

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	10 462 514	10 462 514
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 462 514</b>	<b>10 462 514</b>
Ingående avskrivningar	-1 255 494	-1 046 250
Årets avskrivningar	-209 244	-209 244
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 464 738</b>	<b>-1 255 494</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 997 776</b>	<b>9 207 020</b>

d

**Not 10 Föreningslokal 2018**

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	652 958	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>652 958</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar		0
Årets avskrivningar	-13 059	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 059</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>639 899</b>	<b>0</b>

**Not 11 Fönsterbyte 2018**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	930 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>930 000</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående uppskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>930 000</b>	<b>0</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
ComHem	2 149	2 104
Moderna Försäkringar / Folksam	39 125	37 620
Stockholm stad / Exploateringskontoret	40 125	40 125
eGain Sweden AB	2 758	2 813
P & B Förvaltning AB	0	0
Nordea	1 793	2 346
	<b>85 950</b>	<b>85 008</b>

d

### Not 13 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Nordea 0,688 % villk ändr dag 200221	6 000 000	6 000 000
Nordea 0,665 % villk ändr dag 200117	6 000 000	6 000 000
Nordea 0,712 % villk ändr dag 190327	5 760 000	5 820 000
Nordea 0,712 % villk ändr dag 190327	2 760 000	2 820 000
	<b>20 520 000</b>	<b>20 640 000</b>

Kortfristig del av skuld 120 000  
Under åren 2-5 efter bokslutsdagen amorteras 480 000 kr

### Not 14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000
	<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	16 784	12 539
Revision	20 000	20 000
Bankkostnader	271	285
Övriga upplupna kostnader	12 296	4 392
Förskott kunder	50 997	70 989
	<b>100 348</b>	<b>108 205</b>

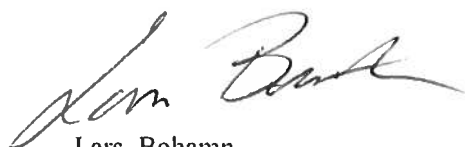
Stockholm 29/4 2019



Birgitta Bohman  
Ledamot

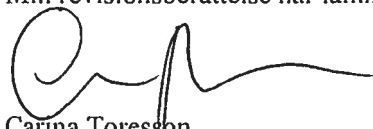


Caroline Vesterberg  
Ledamot



Lars Bohann  
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2/5-2019



Carina Toresson  
Extern revisor  
Toresson Revision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Floret 1, org.nr 769621-0132.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Floret 1 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2018 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

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Floret 1 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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:

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

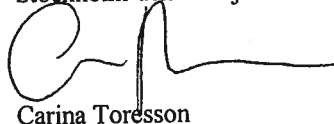
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 maj 2019



Carina Toresson