

Årsredovisning

för

Brf. Floran 1

769606-5114

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Brf. Floran 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Floran 1 bildades i slutet av 2000 och äger sedan den 10 oktober 2001 huset på och tomträtten till fastigheten Floran 1 på Arkitektvägen 60-62 i Abrahamsberg, Stockholm. Huset har tolv lägenheter, varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Bostadsytan uppgår till 590 kvm, fördelat på:

- Två stycken tvåor på 57 kvm
- Sju stycken tvåor på 53 kvm
- Tre stycken ettor på 35 kvm

Samtliga lägenheter har tillgång till bl.a. kabel-tv och bredband, tvättstuga, ett större och ett mindre källarförråd, barnvagnsförråd, hobbyrum och cykelförråd. I huset finns även två garage och på gården sju parkeringsplatser.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen.

Föreningen innehar marken med tomträtt. Tomträttsavgälden ska omförhandlas 2028-07-01 och kan tidigast sägas upp av fastighetsägaren (Stockholms Stad) 2038-07-01

Föreningen har ingen del i någon samfällighet.

Styrelse

Styrelsen har bestått av följande ledamöter 2023:

Stina Karlsson, ordförande
Susanna Allstrin, kassör
Rebecka Persson, ledamot
Petra Karlsson, ledamot

Revisorer

Av föreningen stämman valda revisorer är:

Fabian Edling, revisor
Linus Pettersson, revisorsuppleant

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två ledamöter ur styrelsen.

Förvaltning

Styrelsen sköter själv den tekniska förvaltningen. PKR Ekonomikonsult sköter den ekonomiska förvaltningen.

Underhållsplan

Styrelsen har enaktuell underhållsplan som är uppdaterad.

Trädgården

Föreningen anordnar två gemensamma städdagar för medlemmarna varje år, en på våren och en på hösten.

Avgifter

Månadsavgifter höjdes med 1 % vid årsskiftet 2023/2024, likaså avgiften för garageplatserna och förråden. Parkeringsplatsernas avgift förblev den samma på 300kr.

Lägenhetsöverlåtelser

Två lägenheter bytte ägare under 2023.

Planerat under 2024

- Åtgärda bristfällig fönstermålning
- Byta bergvärmepump
- Åtgärda inkommande rör till kommunal anslutning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Tilläggsisolering av vinden
- Byte av torktumlare
- Filmning av liggande stammar i källaren

Större återgärder under åren som gått

Bergvärme har installerats för att sänka uppvärmningskostnaderna.	År 2002
Trapphusen har målats om.	2003
Skorstenar har renoverats.	
Alla lägenhetsdörrar har bytts ut mot säkerhetsdörrar.	2004
Balkonger har renoverats.	2005
Samtliga elledningar fram till och i lägenheterna har bytts ut mot nya och elsystemet har samtidigt uppgraderats till trefas.	2006
Fastigheten anslöts till fjärrvärme.	2008
Stambyte (inkl nya badrum).	2009
Avslut stambyte.	2010
Återstående balkong (på bottenvåning nr 60) renoverad.	2014
Byte av stamventiler i källarplan.	2015
Teknisk besiktning av hela fastigheten.	
Brandbesiktning av hela fastigheten.	2016
Brandsäkerhetsåtgärder för SBA (systematiskt brandskyddsarbete) har genomförts.	2017
Byte av armatur i båda trapphusen har genomförts.	
Kodlås på portarna har installerats.	
Byte av termostatar och radiatorventiler i alla trapphus och lägenheter	2020
Byte av tvättmaskiner	2021
Byte samt korrekt proppning av gasventiler i vissa lägenheter	2022
Målning av alla fönster samt garagedörrar och balkongdörrar	
Tilläggsisolering av vinden	2023
Byte av torktumlare	

Medlemsinformation

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (Tkr)	500	480	481	476
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-85	-251	-108	-107
Soliditet (%)	60,5	61,5	62,7	63,8
Bokfört värde per kvm bostadsyta (Tkr)	10	10	10	10
Fastighetens belåningsgrad (%)	39	38	38	37
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	753	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 759	3 759	3 759	3 759
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 759	3 759	3 759	3 759
Sparande per kvm (kr/kvm)	142	0	0	0
Räntekänslighet (%)	5,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	374	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	50,0	0,0	0,0	0,0

Det är nya regler för nyckeltal från 2023, därför finns dessa bara för 2023.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott om 85 tkr. Som framgår av kassaflödesanalysen redovisar föreningen ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten om 22 tkr trots att föreningen under året har haft underhåll om 77 tkr. Föreningen har alltså en god ekonomi trots negativt resultat på grund av regler om hur intäkter och kostnader ska redovisas.

Framtida underhåll och investeringar kommer att finansieras inom ramen för nuvarande kassaflöde och med framtida rimliga avgiftshöjningar, i linje med de höjningar som föreningen har gjort under åren. Föreningen har för avsikt att för nästa år förbättra värmesystemet. Styrelsen undersöker för föreningen de bästa alternativen. För det fall att vi beslutar oss för större investering i bergvärme finns möjlighet att finansiera det genom att ta upp ett lån på upp till 1 100 000 kronor hos Swedbank. Utifrån nuvarande ränteläge förutspår föreningen att lånet får en rörlig ränta. I det scenariot kommer den renodlade värmekällan skapa grunden för en aktiv amortering och där lånet är betalt efter 10-15 år.

Styrelsen anser därmed att det inte finns någon uppenbar risk att föreningen inte skall kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 684 199	427 914	13 818	-2 960 845	-250 796	3 914 290
Disposition av föregående års resultat:				-250 796	250 796	0
Årets resultat					-84 643	-84 643
Belopp vid årets utgång	6 684 199	427 914	13 818	-3 211 641	-84 643	3 829 647

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 211 641
årets förlust	-84 643
	-3 296 284
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 296 284
	-3 296 284

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Intäkter

Månadsavgifter	457 297	444 429
Intäktshyror	43 122	36 018
Övriga rörelseintäkter	23 761	16 507
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	524 180	496 954

Kostnader för fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel	-15 513	-19 546
Reparationer	-87 687	-236 635
Taxebundna utgifter och uppvärmning	-223 987	-249 894
Riskkostnader, avgäld m.m.	-76 477	-73 707
Fastighetsskatt	-19 068	-18 228
Personalkostnader	-14 999	-14 999
Övriga externa kostnader	-38 302	-48 181
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-91 528	-86 848
Summa rörelsekostnader	-567 561	-748 038
Rörelseresultat	-43 381	-251 084

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	29 994	33 210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 256	-32 922
Summa finansiella poster		-41 262	288
Resultat efter finansiella poster		-84 643	-250 796

Resultat före skatt

-84 643 -250 796

Årets resultat

-84 643 -250 796

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	5 700 388	5 787 236
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	42 120	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 742 508	5 787 236

Summa anläggningstillgångar

5 742 508

5 787 236

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		87 148	74 772
Övriga fordringar		22 542	2 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	34 706	31 409
Summa kortfristiga fordringar		144 396	108 683

Kassa och bank

Kassa och bank		438 737	464 018
Summa kassa och bank		438 737	464 018
Summa omsättningstillgångar		583 133	572 701

SUMMA TILLGÅNGAR

6 325 641

6 359 937

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 112 113

7 112 113

Fond för yttre underhåll

13 818

13 818

Summa bundet eget kapital

7 125 931

7 125 931

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 211 641

-2 960 845

Årets resultat

-84 643

-250 796

Summa fritt eget kapital

-3 296 284

-3 211 641

Summa eget kapital

3 829 647

3 914 290

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

2 217 964

2 217 964

Summa långfristiga skulder

2 217 964

2 217 964

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

69 439

18 908

Skatteskulder

37 296

35 736

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

171 295

173 039

Summa kortfristiga skulder

278 030

227 683

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 325 641

6 359 937

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-84 643

-250 796

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

91 528

86 848

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

6 885

-163 948

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-12 376

-2 764

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 298

7 740

Förändring av leverantörsskulder

50 531

-22 369

Förändring av kortfristiga skulder

-20 224

-13 097

Kassaflöde från den löpande verksamheten

21 518

-194 438

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-46 800

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-46 800

0

Årets kassaflöde

-25 282

-194 438

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

464 018

658 455

Likvida medel vid årets slut

438 736

464 017

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:

Byggnader	1%
Tvättmaskiner och torktumlare	4,61-10 %
Balkonger	2,5%
Elstammar	2,5%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Bokfört värde per kvm bostadsyta

Fastighetens värde dividerat med antal kvm bostadyta

Lån per kvm bostadsyta

Utgående låneskuld dividerat med antal kvm bostadsyta

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till bokför värde

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga finansiella intäkter	-29 787	-33 210
	-29 787	-33 210

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 740 600	7 740 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 740 600	7 740 600
Ingående avskrivningar	-1 953 364	-1 866 516
Årets avskrivningar	-86 848	-86 848
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 040 212	-1 953 364
Utgående redovisat värde	5 700 388	5 787 236
Taxeringsvärden byggnader	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärden mark	7 600 000	7 600 000
	14 200 000	14 200 000

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 650	91 650
Inköp	46 800	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 450	91 650
Ingående avskrivningar	-91 650	-91 650
Årets avskrivningar	-4 680	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 330	-91 650
Utgående redovisat värde	42 120	0

År 2021 bytte föreningen ut 2st tvättmaskiner som kostade 76 275 kr och dessa kostnads fördes direkt på årets resultat och aktiverades inte. Detta medför att maskiner och inventarier har ett lägre bokfört värde än vad det verkliga värdet är idag.

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 472	8 692
Förutbetalda kostnader	25 234	22 717
	34 706	31 409

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	1,340	2025-05-23	739 321	739 321
Swedbank	5,202	2024-02-28	739 321	739 321

Swedbank	5,254	2024-01-28	739 322 2 217 964	739 322 2 217 964
Kortfristig del av långfristig skuld			1 478 643	

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 806 000 2 806 000	2 806 000 2 806 000

Övriga finansiella intäkter består av utdelning från två allframtidförsäkringar hos Brandkontoret. Enligt ett avtal med förra ägarna av huset skall den äldsta av dessa till och med 2024 ge dem 70% av avkastningen, det vill säga att sista utbetalningen kommer att göras 2025 som avser utdelning för 2024. Den andra försäkringen gav sin första utdelning 2010 och tillfaller i sin helhet bostadsrättsföreningen.

Stockholm

Stina Karlsson
Ledamot

Susanna Allstrin
Ledamot

Rebecka Persson
Ledamot

Petra Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Fabian Edling
Revisor

Linus Pettersson
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517837284

Dokument

Brf Floran 1 Årsredovisning 2023 II
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-05-19 18:07:35 CEST (+0200) av Fredrik
Hansen (FH)
Färdigställt 2024-05-19 19:26:34 CEST (+0200)

Initierare

Fredrik Hansen (FH)
PKR Ekonomikonsult AB
fredrik@pkr.nu

Signerare

Susanna Allstrin (SA)
Identifierad med svenskt BankID som "Susanna Rebecca
Allstrin"
Personnummer 950408-2125
susanna.allstrin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Susanna Rebecca Allstrin"
Signerade 2024-05-19 18:28:53 CEST (+0200)

Stina Karlsson (SK)
Identifierad med svenskt BankID som "Stina Elisabet
Karlsson"
Personnummer 480902-8923
stina.t.karlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stina Elisabet Karlsson"
Signerade 2024-05-19 18:41:35 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517837284

Rebecka Persson (RP)

Identifierad med svenskt BankID som "REBECKA PERSSON"

Personnummer 920317-0528

rebeckais@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"REBECKA PERSSON"

Signerade 2024-05-19 18:47:38 CEST (+0200)

Petra Karlsson (PK)

Identifierad med svenskt BankID som "Petra Margita Karlsson"

Personnummer 960821-7189

petrakarlsson96@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Petra Margita Karlsson"

Signerade 2024-05-19 19:20:54 CEST (+0200)

Linus Pettersson (LP)

Identifierad med svenskt BankID som "Linus Anders Torkel Pettersson"

Personnummer 880328-0455

linuspettersson1988@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Linus Anders Torkel Pettersson"

Signerade 2024-05-19 19:14:32 CEST (+0200)

Fabian Edling (FE)

Identifierad med svenskt BankID som "FABIAN EDLING"

Personnummer 720125-0110

fabianedling@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"FABIAN EDLING"

Signerade 2024-05-19 19:26:34 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse BRF Floran 1 räkenskapsår 2023

Till årsmöte i Brf Floran 1 769606-5114

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar och uttalande

Det är revisorernas ansvar att uttala oss om årsredovisningen på grundval av genomförd revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerna har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisionen har gjorts både på den ekonomiska förvaltningen samt verksamheten som helhet. Vi har gått igenom styrelseprotokoll, den ekonomiska huvudboken samt resultat och balansräkningen för att kontrollera om felaktigheter, förbiseenden eller andra oenigheter förekommer. Vår bedömning är att styrelsen i väsentlighet har genomfört sitt arbete i enlighet med medlemmarnas vilja för föreningens bästa.

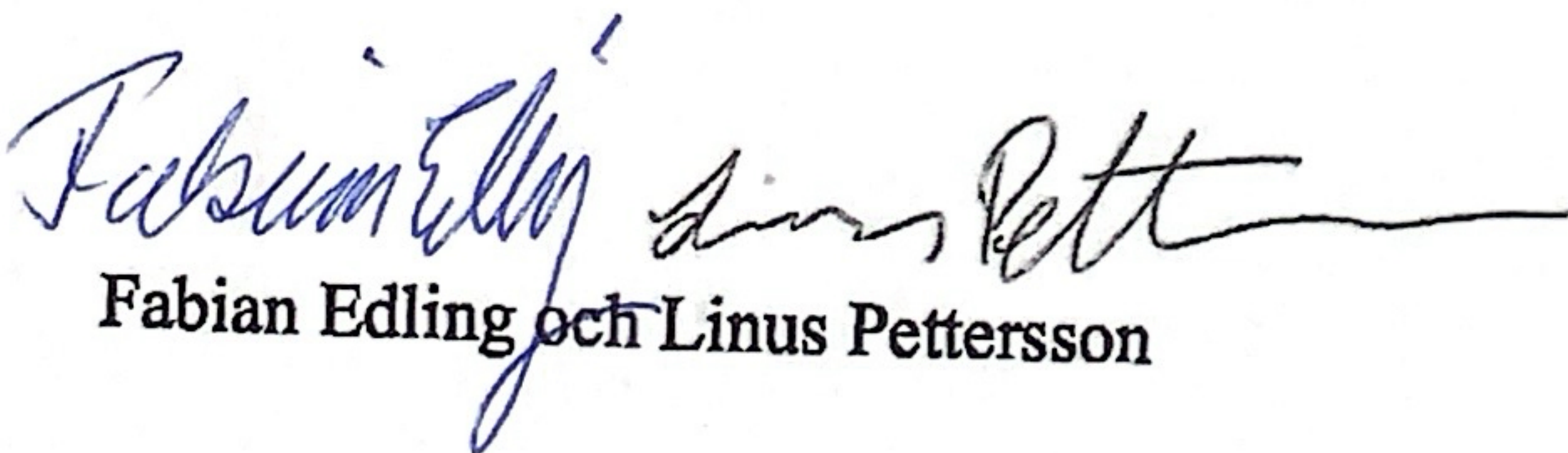
Slutligt uttalande

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2024-05-17


Fabian Edling och Linus Pettersson