



Välkommen till årsredovisningen för Brf Flora nr 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BJÖRKEN 21	1960	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1962

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 3 688 kvm, 2 lokaler om 690 kvm samt garage om 421 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4 799 kvm.

Styrelsens sammansättning

Camilla Ljungqvist	Ordförande
Jonas Hartog	Styrelseledamot
Henrik Engblom	Styrelseledamot
Jan Lundahl	Styrelseledamot
Ludwig Holmgren	Suppleant

Valberedning

Fredrik Forsgårdh
Lena Westas

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledmöterna.

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Lokalyta omvandlas till bostadsrätter
- 2022** ● Upprustning av takterrass - Renovering och ombyggnad, inglasning samt installation av WC.
Ny Värmecentral - Byte av undercentral
Upprustning av trapphus - Nytt innertak samt belysning
Renovering/ombyggnad av källarförråd - Nya förråd med nätpaneler som ger hög säkerhetsnivå
- 2021** ● Nya dörrar mot trapphallen - Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter.
- 2020** ● Renovering av garage och garagelov - Många sprickor i garagegolvet och det finns en risk att underlaget för golvet har förskjutits vid tidigare vattenläckage i garage-källare.
- 2019** ● Nya luckor för telelinjer - Nya luckor har satts på telekablarna
- 2018** ● Renovering rökkanaler och eldstäder - Nya skorstenar har byggts, rökgångarna renoverats. Eldstäderna kan nu åter användas.
- 2017-2018** ● Relining av stammarna - Relining av samtliga avloppsstammar utfört av TUBUS med 10 års garanti.

Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering/dränering av gårdsyta
Nytt passersystem

Avtal med leverantörer

TV-Bredband-Telefoni-DigitalTV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Nordic Green Energy
Elnät	ELLEVIO
Städning	Erkinsson AB

Planteringar, gårdar, snöröjning	Stadsträdgården
Vatten	Stockholms Stad
Teknisk förvaltning	Hansson & Höglund

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till samtliga garageplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar och informerar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

För att öka säkerheten för vår medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner hur vi ska agera vid brand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Outhyrda lokaler på våning 1 har under året omvandlats till 3 nya bostäder. Samtliga är sålda och tillträdna.

Föreningens ekonomi är mycket god. Föreningen har två hyresgäster Parsells revisionsbyrå och Engelbrektskliniken båda med hyresavtal till 2025-12-31.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse och 3 nyupplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 117 164	3 723 603	3 646 676	3 554 517
Resultat efter fin. poster	371 155	68 195	-151 952	695 340
Soliditet (%)	97	69	73	75
Yttre fond	7 962 122	7 861 122	7 760 122	7 189 522
Taxeringsvärde	240 600 000	240 600 000	190 200 000	190 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	266	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	23,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	1 617	1 223	1 223
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	1 261	933	933
Sparande per kvm totalyta, kr	339	189	147	337
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	39	30	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	145	127	145	119
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	17	14	13
Energikostnad per kvm totalyta, kr	194	182	190	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	1,52	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	4 425 573	-	359 054	4 784 627
Upplåtelseavgifter	100 000	-	29 703 757	29 803 757
Fond, yttre underhåll	7 861 122	-	101 000	7 962 122
Balanserat resultat	3 985 529	68 195	-101 000	3 952 724
Årets resultat	68 195	-68 195	371 155	371 155
Eget kapital	16 440 419	0	30 433 966	46 874 385

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 053 724
Årets resultat	371 155
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-101 000
Totalt	4 323 879

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	345 982
Balanseras i ny räkning	4 669 861

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 117 164	3 723 603
Övriga rörelseintäkter	3	435 378	460 979
Summa rörelseintäkter		4 552 542	4 184 582
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 044 602	-2 778 313
Övriga externa kostnader	9	-319 628	-347 881
Personalkostnader	10	-98 772	-75 025
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-910 474	-842 744
Summa rörelsekostnader		-4 373 475	-4 043 963
RÖRELSERESULTAT		179 067	140 619
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		218 620	4 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-26 532	-77 225
Summa finansiella poster		192 088	-72 424
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		371 155	68 195
ÅRETS RESULTAT		371 155	68 195

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	20 165 272	21 075 746
Summa materiella anläggningstillgångar		20 165 272	21 075 746
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 168 072	21 078 546
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 192	33 606
Övriga fordringar	14	2 912 538	2 625 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	60 309	58 570
Summa kortfristiga fordringar		2 980 038	2 717 377
Kassa och bank			
Kassa och bank		25 199 419	43 272
Summa kassa och bank		25 199 419	43 272
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		28 179 457	2 760 649
SUMMA TILLGÅNGAR		48 347 530	23 839 195

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 588 384	4 525 573
Fond för yttre underhåll		7 962 122	7 861 122
Summa bundet eget kapital		42 550 506	12 386 695
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 952 724	3 985 529
Årets resultat		371 155	68 195
Summa fritt eget kapital		4 323 878	4 053 724
SUMMA EGET KAPITAL		46 874 385	16 440 419
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	6 094 604
Leverantörsskulder		282 021	174 447
Skatteskulder		147 251	92 934
Övriga kortfristiga skulder		469 431	427 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	574 442	609 434
Summa kortfristiga skulder		1 473 145	7 398 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 347 530	23 839 195

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	179 067	140 619
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	910 474	842 744
	1 089 540	983 363
Erhållen ränta	218 620	4 801
Erlagd ränta	-31 592	-72 872
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 276 568	915 292
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 690	166 533
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	174 033	-657 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 404 911	424 736
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-3 540 303
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 540 303
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	30 062 811	100 000
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	-6 094 604	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	23 968 207	2 100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	25 373 118	-1 015 567
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 552 083	3 567 650
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	27 925 202	2 552 083

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flora nr 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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	1,49 - 6,67 %
---------	---------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	954 663	887 450
Årsavgifter garage	119 863	112 549
Hysesintäkter lokaler	1 557 996	1 617 703
Hysesintäkter lokaler, moms	1 075 188	1 052 369
Hysesintäkter garage	0	8 000
Hysesintäkter p-plats	0	8 000
Deb. fastighetsskatt	177 885	0
Deb. fastighetsskatt, moms	175 472	0
El	0	750
El, moms	0	12 638
Elintäkter laddstolpe moms	10 724	168
Fakturerade kostnader	30 000	0
Dröjsmålsränta	381	0
Pantsättningsavgift	1 050	11 109
Överlåtelseavgift	1 313	0
Andrahandsuthyrning	12 631	12 880
Öres- och kronutjämning	-2	-14
Summa	4 117 164	3 723 603

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	28 434	0
Övriga intäkter	406 944	59 308
Försäkringsersättning	0	401 671
Summa	435 378	460 979

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	91 232	109 741
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 948	32 872
Fastighetsskötsel gård enl avtal	52 326	29 797
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 288	40 505
Städning enligt avtal	54 242	49 807
Städning utöver avtal	3 258	29 968
Hissbesiktning	5 113	3 305
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	84 425	0
Brandskydd	2 351	13 392
Gårdkostnader	0	3 077
Gemensamma utrymmen	40 677	22 960
Garage/parkering	277	0
Snöröjning/sandning	48 214	20 859
Serviceavtal	9 296	5 249
Förbrukningsmaterial	10 835	8 934
Summa	410 483	370 466

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	0	189 249
Hyseslokaler	374 394	23 527
Tvättstuga	2 578	0
Trapphus/port/entr	5 705	0
Sophantering/återvinning	6 101	0
Dörrar och lås/porttele	22 996	1 697
Övriga gemensamma utrymmen	29 151	149 437
VVS	17 058	142 367
Värmeanläggning/undercentral	0	3 732
Ventilation	2 727	14 314
Elinstallationer	9 109	7 559
Tele/TV/bredband/porttelefon	10 321	2 307
Hissar	4 385	47 195
Fönster	9 806	45 844
Mark/gård/utemiljö	18 169	0
Garage/parkering	10 780	36 422
Vattenskada	0	6 960
Summa	523 280	670 610

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	119 646	0
Sophantering/återvinning	113 668	0
Garage/parkering	112 668	0
Summa	345 982	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	149 601	186 535
Uppvärmning	698 135	614 257
Vatten	84 072	80 923
Sophämtning/renhållning	121 550	120 737
Summa	1 053 358	1 002 452

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	126 878	108 560
Självrisk	0	47 600
Kabel-TV	42 540	38 574
Fastighetsskatt	542 081	540 051
Summa	711 499	734 785

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	7 598	10 279
Juridiska åtgärder	12 028	64 639
Inkassokostnader	962	2 078
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	6
Revisionsarvoden extern revisor	18 411	17 189
Föreningskostnader	11 852	47 632
Förvaltningsarvode enl avtal	92 966	89 919
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Övriga förvaltningsarvoden	28 798	0
Administration	9 545	21 572
Konsultkostnader	101 703	89 516
Bostadsrätterna Sverige	5 220	0
Föreningsavgifter	5 607	5 052
Övriga externa kostnader ej avdragsgillt	23 100	0
Summa	319 628	347 881

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	80 000	70 000
Arbetsgivaravgifter	18 772	5 025
Summa	98 772	75 025

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	26 176	77 208
Dröjsmålsränta	12	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	344	0
Övriga räntekostnader	0	17
Summa	26 532	77 225

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 186 977	26 646 674
Årets inköp	0	3 540 303
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 186 977	30 186 977
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 111 231	-8 268 487
Årets avskrivning	-910 474	-842 744
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 021 705	-9 111 231
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 165 272	21 075 746
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 344 000</i>	<i>2 344 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 800 000	77 800 000
Taxeringsvärde mark	162 800 000	162 800 000
Summa	240 600 000	240 600 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	59 313	890
Momsavräkning	0	115 500
Klientmedel	0	1 454 157
Övriga kortfristiga fordringar	127 442	0
Transaktionskonto	1 657 609	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 654
Summa	2 912 538	2 625 201

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	819	10 790
Förutbet försäkr premier	44 783	37 318
Förutbet kabel-TV	11 350	10 462
Upplupna intäkter	3 357	0
Summa	60 309	58 570

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	Löst	-	0	724 604
SEB	Löst	-	0	1 640 000
SEB	Löst	-	0	1 730 000
SEB	Löst	-	0	2 000 000
Summa			0	6 094 604
Varav kortfristig del			0	6 094 604

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	65 749	24 936
Uppl kostnad Städning entrepr	4 867	0
Uppl kostn el	18 519	29 588
Uppl kostnad Värme	106 692	95 368
Uppl kostnad Extern revisor	16 000	16 000
Uppl kostn räntor	0	5 060
Uppl kostn vatten	14 190	25 812
Förutbet hyror/avgifter	348 425	412 670
Summa	574 442	609 434

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Camilla Ljungqvist
Ordförande

Henrik Engblom
Styrelseledamot

Jan Lundahl
Styrelseledamot

Jonas Hartog
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 09:33

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 30.04.2024 11:16

DOCUMENT ID:

S1XHxDV0Z0

ENVELOPE ID:

ryMSeDV0-A-S1XHxDV0Z0

DOCUMENT NAME:

Brf Flora nr 10, 702000-5851 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA LJUNGQVIST camilla.ljungqvist@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 11:20 30.04.2024 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/16) IP: 83.251.0.58
2. Jan Lundahl jan.lundahl@magrainvest.se	Signed Authenticated	30.04.2024 16:33 30.04.2024 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/07/23) IP: 104.28.45.54
3. JONAS HARTOG jonas@hartog.se	Signed Authenticated	30.04.2024 18:52 30.04.2024 18:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/30) IP: 178.174.193.151
4. HENRIK ENGBLOM henrik@skruven.eu	Signed Authenticated	01.05.2024 08:25 01.05.2024 08:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/03/25) IP: 94.140.36.43
5. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	02.05.2024 09:33 02.05.2024 09:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flora nr 10, org.nr 702000-5851.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Flora nr 10 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed 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 de 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 Flora nr 10 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 09:33

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 30.04.2024 11:16

DOCUMENT ID:

S1UgwNC-A

ENVELOPE ID:

BJbHIPEAb0-S1UgwNC-A

DOCUMENT NAME:

RB BRF Flora nr 10 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	 Signed	02.05.2024 09:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
info@toressonrevision.se	Authenticated	02.05.2024 09:33	Low	IP: 2.70.30.53

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed