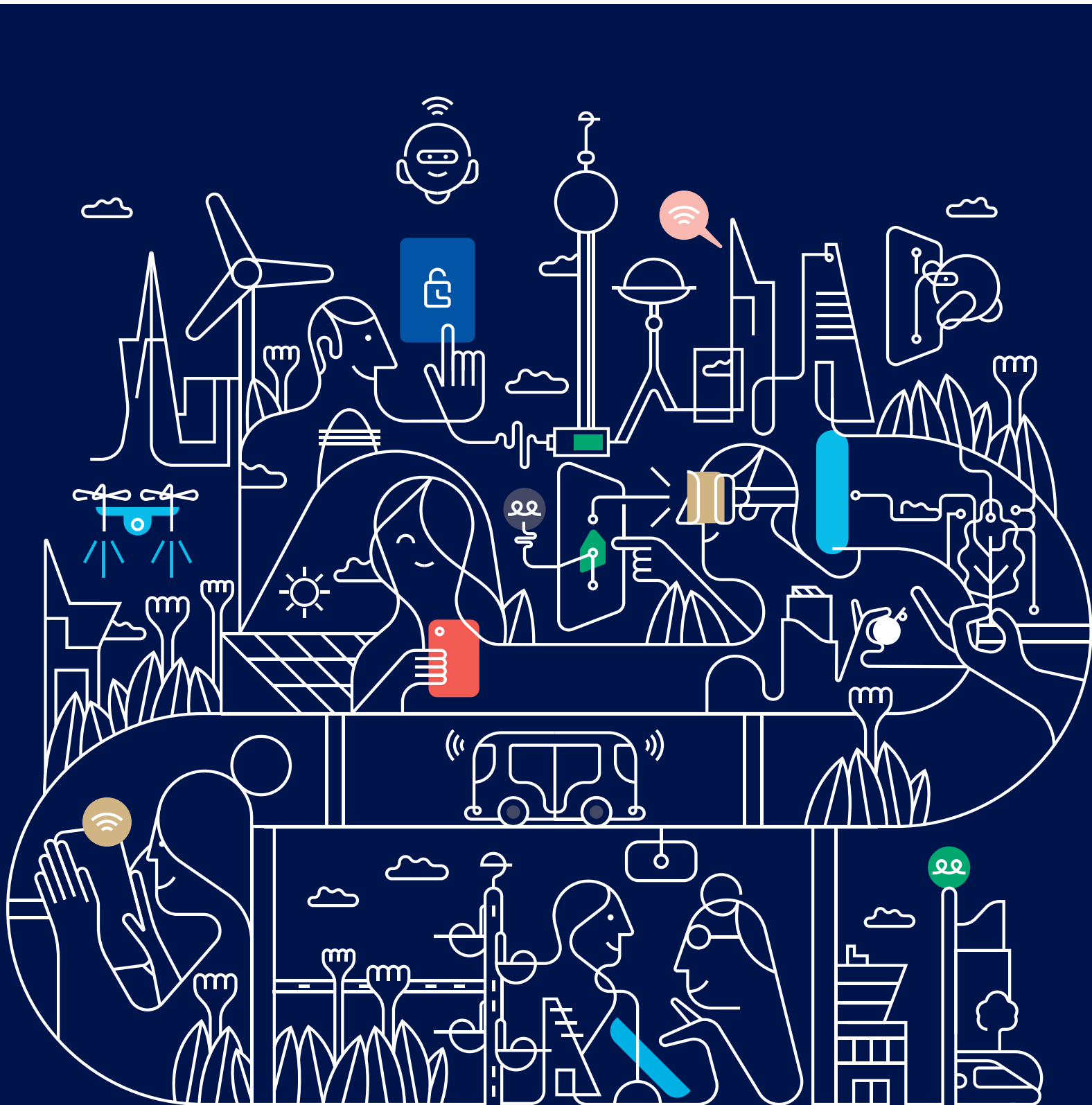




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flora nr 10



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flora nr 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

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

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Fredrik Forsgårdh	
Lena Hellström-Westas	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BJÖRKEN 21	1960	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 1 flerbostadshus.

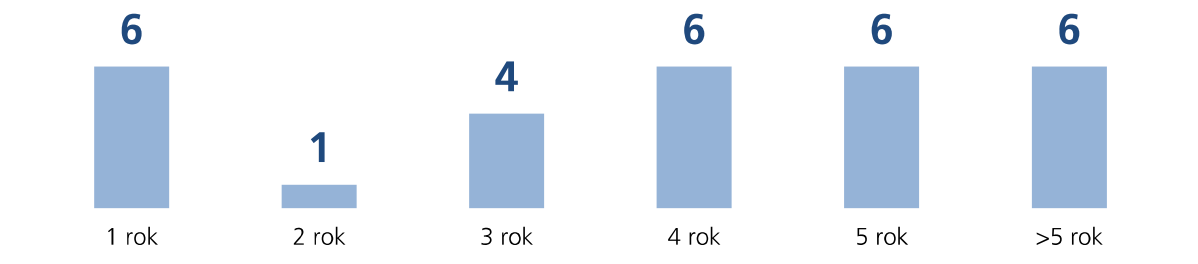
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 832 m², varav 3 349 m² utgör boyta och 1 483 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontorsverksamhet	280 m ²	2025-12-31
Läkarklinik	410 m ²	2025-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Altan i vindsplanet
Övrigt	Tvättstuga, tvättplats i garage

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny Värmecentral	2022	Byte av undercentral
Upprustning av takterrass	2022	Renovering och ombyggnad, inglasning samt installation av WC.
Renovering/ombyggnad av källarförråd	2022	Nya förråd med nätpaneler som ger hög säkerhetsnivå
Upprustning av trapphus	2022	Nytt innertak samt belysning
Nya dörrar mot trapphallen	2021	Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter.
Renovering av garage och garagelov	2020	Många sprickor i garagegolvet och det finns en risk att underlaget för golvet har förskjutits vid tidigare vattenläckage i garage-källare.
Nya luckor för telelinjer	2019	Nya luckor har satts på telekablar
Renovering röckanaler och eldstäder	2018	Nya skorstenar har byggts, rökgångarna renoverats.
Relining av stammarna	2017 - 2018	Eldstäderna kan nu åter användas.
Garageport	2017	Relining av samtliga avloppsstammar utförd av TUBUS med 10 års garanti.
Renovering av trapphusets ventilation	2017	Garageporten utbytt.
Renovering av Hiss	2015	Ny ventilationskanal i trapphuset.
		Hissen har handikappanpassats, försetts med dörrar för hisskorgen och fått en ny invändig design.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Upprustning av soprum	2023	Nya sopkärl och förbättrad sop- och avfallshantering
Dräneringsarbeten runt fastigheten	2024	Nytt tätskikt runt fastigheten, renovering av planteringar och murar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV- Bredband- Telefoni- Digital-TV	Tele2
Internet uppkopplingstyp	Bredband via kabelmodem STOKAB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergy
El	Nordic Green Energy
Eldistribution	ELLEVIO (Fortum)
Städning gemensamma utrymmen	Erkinsson AB
Sophämtning, grovsopor o. elavfall	Liselotte Löf
Sophämtning, hushållsavfall	Stockholms Stad, tekniska kontoret
Service, hiss	Stockholms Hiss Service
Planteringar (gård, gata)	Stadsträdgården
Service, garageport	Crawford Door
Service, värmecentral	Schneider Electric
Service, ventilation	Schneider Electric
Vatten	Stockholms Stad
Teknisk förvaltning	Hansson & Höglund
Snöskottning	Två smålänningar

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

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

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 20 % kvinnor och 80 % män.

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

Föreningens ekonomi

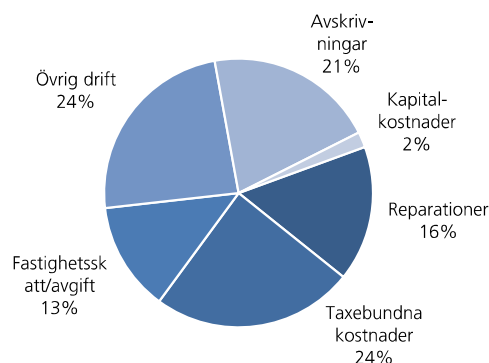
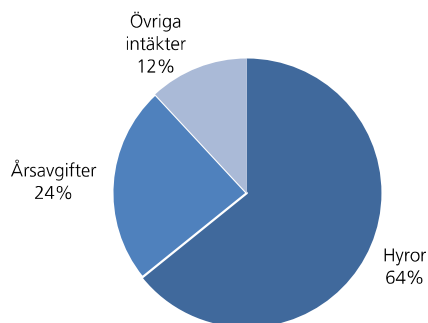
Föreningens ekonomi är mycket god. Föreningen har två hyresgäster parsells Revisionsbyrå med hyresavtal till 2025-12-31 och Engelbrektskliniken med hyresavtal till 2025-12-31.

Likviditeten som anger föreningens medel att betala löpande kostnader var vid årets slut ca 2,4 MSEK. Styrelsen har för avsikt att ha minst 1 MSEK i likviditet för löpande utgifter samt en buffert för det löpande underhållet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2022 3 567 650	2021 4 444 093
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 184 582	4 015 978
Finansiella intäkter	4 801	553
Minskning kortfristiga fordringar	166 533	0
Medlemsinsatser	100 000	0
Ökning av långfristiga skulder	2 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	623 814
	6 455 916	4 640 345
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 201 219	3 340 841
Finansiella kostnader	77 225	32 005
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 540 303	1 833 410
Ökning av kortfristiga fordringar	0	310 533
Minskning av kortfristiga skulder	652 735	0
	7 471 483	5 516 788
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 552 083	3 567 650
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 015 567	-876 443

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att omvandla lokaler på våning 1 till nya bostäder startade i början av året. De nya bostäderna beräknas vara klar i början av år 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	299	299	299	299
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 514	2 485	2 459	2 975
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 617	1 223	1 223	1 223
Elkostnad/m ² totalyta	39	28	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	127	135	110	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	13	12	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	7	7	8
Soliditet (%)	69	73	75	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	68	-152	695	590
Nettoomsättning (tkr)	3 724	3 647	3 555	4 091

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 425 573	0	0	4 425 573
Upplåtelseavgifter	100 000	100 000	0	0
Fond för yttre underhåll	7 861 122	101 000	0	7 760 122
S:a bundet eget kapital	12 386 695	201 000	0	12 185 695
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 985 529	-101 000	-151 952	4 238 481
Årets resultat	68 195	68 195	151 952	-151 952
S:a fritt eget kapital	4 053 724	-32 805	0	4 086 529
S:a eget kapital	16 440 419	168 195	0	16 272 224

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	68 195
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 086 529
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-101 000
summa balanserat resultat	4 053 724

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	4 053 724
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 723 603	3 646 676
Övriga rörelseintäkter	Not 3	460 979	369 302
Summa rörelseintäkter		4 184 582	4 015 978
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 778 313	-3 002 609
Övriga externa kostnader	Not 5	-347 881	-246 238
Personalkostnader	Not 6	-75 025	-91 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-842 744	-795 638
Summa rörelsekostnader		-4 043 963	-4 136 479
RÖRELSERESULTAT		140 619	-120 500
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 801	553
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 225	-32 005
Summa finansiella poster		-72 424	-31 452
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		68 195	-151 952
ÅRETS RESULTAT		68 195	-151 952

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader Not 8,13 21 075 746 18 378 187

Summa materiella anläggningstillgångar 21 075 746 18 378 187

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9 2 800 2 800

Summa finansiella anläggningstillgångar 2 800 2 800**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****21 078 546****18 380 987**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar 33 606 6

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10 2 625 201 3 541 989

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11 58 570 334 519

Summa kortfristiga fordringar 2 717 377 3 876 514

KASSA OCH BANK

Kassa och bank 43 272 66 235

Summa kassa och bank 43 272 66 235**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****2 760 649****3 942 749****SUMMA TILLGÅNGAR****23 839 195****22 323 736**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 525 573	4 425 573
Fond för yttre underhåll	Not 12	7 861 122	7 760 122
Summa bundet eget kapital		12 386 695	12 185 695
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		3 985 529	4 238 481
Årets resultat		68 195	-151 952
Summa ansamlad förlust		4 053 724	4 086 529
SUMMA EGET KAPITAL		16 440 419	16 272 224
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 094 604	4 094 604
Leverantörsskulder		174 447	984 380
Skatteskulder		92 934	0
Övriga skulder		427 357	453 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	609 434	518 778
Summa kortfristiga skulder		7 398 776	6 051 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 839 195	22 323 736

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	40-67 år	67 år
Yttertak	6-60 år	6-60 år
Fasad/balkonger	40 år	40 år
Stopkomplettering förening	10-30 år	10-30 år
Luftbehandlingssystem	20-30 år	20 år
Hissanläggning	35 år	35 år
Stamledningar	20 år	20 år
Garage	30 år	30 år
Värmesystem	30 år	0 år
El	10-50 år	10-15 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	887 450	887 450
	Årsavgifter - garage	112 549	112 549
	Hyror lokaler momspliktiga	1 052 369	1 025 856
	Hyror lokaler	1 617 703	1 556 203
	Hyror parkering	8 000	42 000
	Hyror garage	8 000	0
	Elintäkter	750	4 780
	Elintäkter moms	12 638	0
	Elintäkter laddstolpe moms	168	0
	Överlåtelse/pantsättning	11 109	0
	Avgift andrahandsuthyrning	12 880	17 850
	Öresutjämning	-14	-12
		3 723 603	3 646 676
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	12 500
	Försäkringsersättning	401 671	335 644
	Övriga intäkter	59 308	21 158
		460 979	369 302

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	109 741	109 134
	Fastighetsskötsel beställning	32 872	13 369
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	29 797	15 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	40 505	41 080
	Snöröjning/sandning	20 859	16 476
	Städning entreprenad	49 807	49 255
	Städning enligt beställning	29 968	12 094
	Hissbesiktning	3 305	6 497
	Gemensamma utrymmen	22 960	15 817
	Gård	3 077	0
	Serviceavtal	5 249	27 283
	Förbrukningsmateriel	8 934	6 837
	Teleport/hissanläggning	0	3 391
	Brandskydd	13 392	18 474
		370 466	334 710
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	189 249	0
	Lokaler	23 527	0
	Gemensamma utrymmen	149 437	6 341
	Tvättstuga	0	4 601
	Entré/trapphus	0	20 785
	Lås	1 697	1 204
	VVS	142 367	273 680
	Värmeanläggning/undercentral	3 732	51 942
	Ventilation	14 314	0
	Elinstallationer	7 559	27 831
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	2 307	2 468
	Hiss	47 195	37 677
	Tak	0	20 013
	Fasad	0	41 000
	Fönster	45 844	0
	Garage/parkering	36 422	2 536
	Skador/klotter/skadegörelse	0	203 106
	Vattenskada	6 960	458 515
		670 610	1 151 700
	Taxebundna kostnader		
	El	186 535	130 898
	Värme	614 257	638 252
	Vatten	80 923	62 439
	Sophämtning/renhållning	120 737	110 814
		1 002 452	942 404
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	108 560	100 908
	Självrisk	47 600	0
	Kabel-TV	38 574	28 577
		194 734	129 485
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	540 051	444 311
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 778 313	3 002 609

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	0	1 816
	Tele- och datakommunikation	10 279	9 520
	Juridiska åtgärder	64 639	78 872
	Inkassering avgift/hyra	2 078	463
	Hysesförluster	6	1
	Revisionsarvode extern revisor	17 189	15 962
	Föreningskostnader	47 632	7 773
	Fritids- och trivselkostnader	0	724
	Förvaltningsarvode	89 919	88 266
	Administration	21 572	5 655
	Korttidsinventarier	0	2 869
	Konsultarvode	89 516	24 235
	Föreningsavgifter	5 052	4 941
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 140
		347 881	246 238
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 000	70 000
	Sociala kostnader	5 025	21 994
		75 025	91 994
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	91 285	84 647
	Yttertak K3	11 733	11 733
	Fasader/balkonger K3	166 288	159 685
	Fönster/dörrar och portar K3	25 089	14 825
	Stomkomplettering förening K3	347 089	346 854
	Stamledningar VA K3	94 801	94 801
	Luftbehandlingssystem K3	18 238	16 920
	Förbättringar	45 290	45 290
	Fastighetsel inkl. svagström K3	22 049	0
	Hissar K3	20 883	20 883
		842 744	795 638

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 646 674	24 813 264
	Nyanskaffningar	3 540 303	1 833 410
	Utgående anskaffningsvärde	30 186 977	26 646 674
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 268 487	-7 472 850
	Årets avskrivningar enligt plan	-842 744	-795 638
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 111 231	-8 268 487
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 075 746	18 378 187
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 344 000	2 344 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	77 800 000	58 200 000
	Taxeringsvärde mark	162 800 000	132 000 000
		240 600 000	190 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	191 000 000	150 000 000
	Lokaler	49 600 000	40 200 000
		240 600 000	190 200 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	890	822
	Skattefordran	0	2 806
	Momsavräkning	115 500	0
	Klientmedel hos SBC	1 454 157	2 450 892
	Fordringar	0	36 946
	Räntekonto hos SBC	1 054 654	1 050 524
		2 625 201	3 541 989

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	37 318	33 925
	Kabel-TV	10 462	9 793
	Serviceavtal	2 178	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	2 051
	Övriga erhållna bidrag	0	288 750
	Teleport och hissanläggning	3 392	0
	Bostadsrätterna	5 220	0
		58 570	334 519

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	7 760 122	7 189 522
	Reservering enligt stadgar	101 000	570 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	28 591
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-28 591
	Vid årets slut	7 861 122	7 760 122

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
	SEB	3,150 %	724 604	724 604
	SEB	3,090 %	1 640 000	1 640 000
	SEB	3,070 %	1 730 000	1 730 000
	SEB	3,360 %	2 000 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		6 094 604	4 094 604
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 094 604	-4 094 604
			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 094 604 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Städning entreprenad	4 772	4 094
	El	29 588	33 019
	Värme	95 368	99 541
	Vatten	25 812	10 402
	Sophämtning	0	21 446
	Extern revisor	16 000	14 800
	Arvoden	0	10 000
	Sociala avgifter	0	13 747
	Ränta	5 060	707
	Avgifter och hyror	412 670	308 999
	Juridiska åtgärder	2 160	0
	Hiss	0	2 024
	Fastighetsskötsel beställning	6 238	0
	VVS	11 766	0
		609 434	518 778

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Ombyggnad/renovering av soprum. Förbättrad sop- och avfallshantering.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Camilla Ljungqvist
Ordförande

Henrik Engblom
Ledamot

Jonas Hartog
Ledamot

Jan Lundahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor

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 2022.

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 2022 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 2022 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.

Stockholm / 2023

Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se