

# Årsredovisning

Brf Floret 1

Org.nr: 769621-0132

## 2023



Styrelsen för Brf Floret 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

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Floret 1 registrerades den 2010-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 2010-11-23 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-12-11.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening och ingår inte i någon samfällighet.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Fakta om föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar tomträtten till fastigheten Stockholm Floret 1 med adress Ellen Keys Gata 69-81 belägen i Fruängen i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade tomträtten till fastigheten Stockholm Floret 1 med tillhörande byggnad den 13 december 2010. På fastigheten finns ett flerbostadshus med tre bostadsplan och med källarplan. Flerbostadshuset byggdes 1956. Hyresavtal för marken, sk tomträttsavtal finns tecknat mellan föreningen och Stockholms kommun. Nuvarande tomträttsavtal löper mellan 2015-10-01 till 2025-09-30 med omförhandling år 2024.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme som distribueras med ett vattenburet radiatorsystem.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 st lägenheter med bostadsrätt, 4 st lägenheter med hyresrätt och 8 st lokaler med hyresrätt.

Bostadslägenheternas fördelning framgår enligt följande.

1 rkv	3 st	84 kvm
1 rok	7 st	285 kvm
2 rok	23 st	1 245 kvm
3 rok	12 st	816 kvm
<u>4 rok</u>	<u>3 st</u>	<u>255 kvm</u>
<b>Sa</b>	<b>48 st</b>	<b>2 685 kvm</b>

varav hyreslgh 4 st 208 kvm

Lokalernas verksamhet och fördelning framgår enligt följande.

Restaurang	1 st	151 kvm
Kontor	2 st	107 kvm
<u>Förråd</u>	<u>5 st</u>	<u>10 kvm</u>
<b>Sa</b>	<b>8 st</b>	<b>268 kvm</b>

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning dels av restauranglokalen samt dels av en kontorslokal om ca 53 kvm.

### Teknisk status

Styrelsen i föreningen har sedan förvärvet av tomträtten till fastigheten prioriterat sitt arbete med underhåll av föreningens byggnad. Föreningens byggnad håller idag en mycket god teknisk status. Föreningen har därutöver genomfört en teknisk utredning som underlag för de underhållsåtgärder som planeras från perioden 2020 till 2030.

Här nedan framgår underhåll som har genomförts eller planeras.

<u>Genomfört underhåll</u>	<u>År</u>
Ny/komplettering av gårdsbelysning	2020
Byte av vatten- och avloppsledningar (stambyte)	2011
Installation av ny elservisledning till fastigheten	2011
Installation av nya huvudledningar till lägenheter	2011
Installation av ny el till lägenheter inkl gruppcentraler	2011
Nytt yttertak inkl taksäkerhet	2013
Ny undercentral för fjärrvärme inkl reningsanläggning	2013
Nya stam- och radiatorventiler på värmesystem inkl injustering	2013
Tilläggsisolering av vindsbjälklag	2013
Renovering av fasader inkl tilläggsisolering	2015
Renovering av balkonger med nya räcken	2015
Målning av trapphus	2017
Byte av belysning i källare	2018
Installation av nya fönster	2018
Nybyggnad av bastu/relaxrum samt övernattningsrum.	2018
Byte av 5 st förrådsdörrar i källaren.	2021
Byte av takfläktar.	2022
Fuktisolering och dränering av källaryttervägg mot Fruängsgatan.	2022
Nya tvättmaskiner i tvättstugan	2023
Byte av låssystem	2023
Ombyggnation av tidigare hyresrättslägenhet	2023
Relining av trasigt avlopp i källaren	2023

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Ny ovk för lgh	2024
Installaion av passersystem	2024

### Förvaltning

Förvaltningsavtal avseende ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har tecknats med Persson & Bergström Förvaltning AB.

## Medlemsinformation

### Medlemmar och överlåtelse

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 44 st.

Under året har 2 st överlåtelse med bostadsrätt och en upplåtelse av hyresrätt skett.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar vid årets ingång:	56 st
Nya medlemmar under året:	3 st
Avgående medlemmar under året:	-2 st
Antal medlemmar vid årets utgång:	57 st

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Birgitta Bohman	Ledamot och ordförande
Caroline Vesterberg	Ledamot
Ann-Christine Häggström	Ledamot
Lars Bohman	Suppleant
Jörgen Frohm	Suppleant
Sebastian Sirot	Suppleant

### Revisor

Till revisor på stämman valdes Petter Kindlund, Certe Revision AB.

### Valberedning

Till valberedning på stämman valdes Maria Johansson och Regine von Brunken.

### Stämma och sammanträden

Den ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2023.

Styrelsen har under året avhållit 6 st protokollförda möten.

## Händelser under räkenskapsåret

### Årsavgifterna

Årsavgifterna höjdes med 8% från och med den 1 januari 2023.

En boende flyttade ut från sin hyresrätt. Den renoverades för att säljas under år 2024.

## Resultatsammanfattning

### Föreningens resultat

Föreningens resultat för år 2023 är -1 229 kkr (föregående år -799 kkr). Resultatet är en försämring i förhållande till föregående år med 430 kkr. I resultatet ingår avskrivningar med -809 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

### Föreningens lån

Föreningen har vid årets utgång lån på ca 14,9 Mkr. Föreningens medelränta har under året varit ca 3,27 %. Föreningens belåningsgrad uppgår till 5 049 kr per kvm bostadsrättsyta eller 5 553 kvm per boarea.

Vid värdering av föreningens belåningsgrad bör hänsyn tas till att föreningen innehar 4 st lägenheter som är upplåtna med hyresrätt. Den sammanlagda ytan av hyresrätterna uppgår till 208 kvm och innebär ett betydande marknadsvärde vid en framtida eventuell avyttring vilket kommer att påverka att belåningsgraden i föreningen minskar.

#### Föreningens kassaflöde

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 4 172 kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa ca 1 507 kkr. Kassaflödet har under året minskat med ca 2 666 kkr, vilket främst hänför sig till årets amortering av lån på ca 2 295 kkr.

#### Händelser efter räkenskapsåret

Informationsbrev har skickats till alla i föreningen om att ytterligare ett lgh inbrott skett i fastigheten. Styrelsen har planerat in ovk i april-maj 2024 och även tagit in offerter för installation av passersystem i fastigheten.

#### Flerårsöversikt

(Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 223	2 116	2 077	2 042
Resultat efter finansiella poster	-1 229	-799	-27	-96
Soliditet (%)	72,5	70,3	70,2	70,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	-5 049	-5 826	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	-6 019	-6 946	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70,0	65,0	0,0	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	664	616	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-113	222	0	0
Räntekänslighet (%)	-9,1	-11,3	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	189	0	0

Vissa nyckeltal har endast jämförelsetal från 2022 då inga jämförelsetal för 2021 och 2020 är uträknade

#### Upplysning vid förlust

Föreningen har i dagsläget ett negativt kassaflöde därav har årsavgiften har höjts för att täcka den löpande driften . Dolda tillgångar i hyresrätter kommer föreningen tillgodo i framtiden.

## Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 866 335	11 695 887	194 000	-11 643 558	-799 165	<b>42 313 499</b>
Ökning av insatskapital	70 349					<b>70 349</b>
Avsättning till yttrefond			48 500	-48 500		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-799 165	799 165	<b>0</b>
Årets resultat					-1 229 238	<b>-1 229 238</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>42 936 684</b>	<b>11 695 887</b>	<b>242 500</b>	<b>-12 491 223</b>	<b>-1 229 238</b>	<b>41 154 610</b>

## Resultatdisposition

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 491 223
årets förlust	-1 229 238
	<b>-13 720 461</b>
behandlas så att	
Avsättning till yttrefond	48 500
i ny räkning överföres	-13 768 961
	<b>-13 720 461</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2, 3	2 223 225	2 115 622
Övriga rörelseintäkter	4	125 122	143 827
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 348 347</b>	<b>2 259 449</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	5, 6, 7, 8, 9, 10	-2 132 202	-2 030 706
Övriga externa kostnader	11	-286 621	-70 940
Av- och nedskrivningar av byggnad och installationer		-808 992	-808 992
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 227 815</b>	<b>-2 910 638</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-879 468</b>	<b>-651 189</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	45 086	20 072
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-394 856	-168 048
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-349 770</b>	<b>-147 976</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 229 238</b>	<b>-799 165</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 229 238</b>	<b>-799 165</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	14	54 675 981	55 460 121
Inventarier	15	462 769	487 621
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 138 750</b>	<b>55 947 742</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 138 750</b>	<b>55 947 742</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		0	6 301
Övriga fordringar		15 048	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 542	97 717
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>115 590</b>	<b>104 018</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		1 506 819	4 172 447
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 506 819</b>	<b>4 172 447</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 622 409</b>	<b>4 276 465</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 761 159</b>	<b>60 224 207</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		54 632 571	54 562 222
Fond för yttre underhåll		242 500	194 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 875 071</b>	<b>54 756 222</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-12 491 224	-11 643 559
Årets resultat		-1 229 238	-799 165
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 720 462</b>	<b>-12 442 724</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 154 609</b>	<b>42 313 498</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17		
	16	8 910 000	5 950 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 910 000</b>	<b>5 950 000</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut / kortfristig del	16	6 000 000	11 255 000
Leverantörsskulder		201 520	180 647
Skatteskulder		187 624	181 224
Övriga skulder		8 256	81 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	299 150	262 239
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 696 550</b>	<b>11 960 709</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 761 159</b>	<b>60 224 207</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 229 238	-799 165
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		808 992	808 992
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-420 246</b>	<b>9 827</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		6 301	-6 301
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 873	-3 260
Förändring av leverantörsskulder		20 873	45 787
Förändring av kortfristiga skulder		-30 032	-45 852
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-440 977</b>	<b>201</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-2 295 000	-50 000
Medlemsinsatser		70 349	59 335
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 224 651</b>	<b>9 335</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 665 628</b>	<b>9 536</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 172 447	4 162 912
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 506 819</b>	<b>4 172 448</b>

## 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.

I årets årsredovisning har noterna förtydligats, gentemot tidigare år, så att läsaren på ett lättare sätt skall kunna se/förstå hur föreningens intäkter/kapital har använts

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller

kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

## Not 2 Hyror

	2023	2022
Hysesintäkter, bostäder	249 405	287 377
Hysesintäkter, lokaler	302 003	281 822
Hysesintäkter, förråd	6 900	2 400
Hysesintäkter, övrigt	19 061	19 061
	<b>577 369</b>	<b>590 660</b>

## Not 3 Årsavgifter

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 636 877	1 515 627
Årsavgifter, tillägg	8 980	9 336
	<b>1 645 857</b>	<b>1 524 963</b>

## Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Öresutjämning	122	77
Övriga ersättningar och intäkter	125 000	143 750
	<b>125 122</b>	<b>143 827</b>

## Not 5 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	119 054	115 348
Snöröjning och sandning	51 011	64 437
Städning	29 595	17 185
Obligatoriska myndighetsbesiktningar	4 607	11 594
Serviceavtal, undercentral för värme	36 746	10 785
	<b>241 013</b>	<b>219 349</b>

## Not 6 Felavhjälpande underhåll (reparationer)

	2023	2022
Reparation av bostäder	643 955	2 544
Reparation av lokaler	0	2 365
Reparation av gemensamma utrymmen	109 862	15 600
Reparation av installationer	49 381	25 188
Reparation av fönster och fönsterdörrar	2 575	13 459
Reparation av markytor	0	7 334
Reparation pga skadegörelse	6 546	6 048
	<b>812 319</b>	<b>72 538</b>

#### Not 7 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll av installationer	77 044	207 110
Periodiskt underhåll av markytor	0	438 206
Periodiskt underhåll, övrigt	9 225	0
	<b>86 269</b>	<b>645 316</b>

#### Not 8 Taxebundna kostnader

	2023	2022
El	117 594	63 745
Uppvärmning (värme)	417 966	431 236
Vatten och avlopp	74 995	62 996
Avfall	49 347	41 942
	<b>659 902</b>	<b>599 919</b>

#### Not 9 Övriga driftkostnader

	2023	2022
Försäkringskostnader	60 848	53 957
Arrende- och tomträttsavgälder	160 500	160 500
Förhandlingsersättning	5 448	2 476
Förhandlingsersättning till hyresgästföreningen	556	556
Kabel-TV, tjänster (kollektivt)	9 855	10 941
	<b>237 207</b>	<b>228 430</b>

#### Not 10 Fastighetsskatt

	2023	2022
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	95 492	92 132
	<b>95 492</b>	<b>92 132</b>

#### Not 11 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk administrativ förvaltning	107 988	100 930
Teknisk administrativ förvaltning	87 562	72 092
Förbrukningsmaterial	13 462	9 924
Transportkostnader	0	625
Bankkostnader	4 122	4 210
Kreditupplysning	374	250
Inkassering hyra/avgift	76	0
Revisionsarvoden - externt	25 000	25 062
Övriga förvaltningskostnader	24 938	20 563
Konsultarvoden	12 968	5 187
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 661	5 119
Övriga externa kostnader	4 470	0
	<b>286 621</b>	<b>243 962</b>

**Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ränteintäkter	45 086	20 072
	<b>45 086</b>	<b>20 072</b>

**Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader, fastighetslån	393 144	166 951
Räntekostnader, skattekonto	1 712	1 097
	<b>394 856</b>	<b>168 048</b>

**Not 14 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	63 282 077	63 282 077
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 282 077</b>	<b>63 282 077</b>
Ingående avskrivningar	-7 821 956	-7 037 816
Årets avskrivningar	-784 140	-784 140
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 606 096</b>	<b>-7 821 956</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 675 981</b>	<b>55 460 121</b>
Taxeringsvärden byggnader	32 311 000	32 311 000
Taxeringsvärden mark	27 611 000	27 611 000
	<b>59 922 000</b>	<b>59 922 000</b>
Bokfört värde byggnader	54 675 981	55 460 121
Bokfört värde mark	0	0
	<b>54 675 981</b>	<b>55 460 121</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

**Not 15 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	740 594	740 594
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>740 594</b>	<b>740 594</b>
Ingående avskrivningar	-252 973	-228 121
Årets avskrivningar	-24 852	-24 852
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-277 825</b>	<b>-252 973</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>462 769</b>	<b>487 621</b>

**Not 16 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Nordea 39758330918 4,75 %, villkorsändr. 2025-03-17	3 000 000	5 205 000
Nordea 39788946755 1,01 %, villkorsändr. 2024-01-17	6 000 000	6 000 000
Nordea 39758325817 4,04 %, villkorsändr. 2026-02-18	5 910 000	6 000 000
Kortfristig del av långa skulder	-6 000 000	-11 255 000
	<b>8 910 000</b>	<b>5 950 000</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000
	<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda hyror	3 445	3 443
Föraviserade hyresintäkter	186 443	192 683
Upplupna räntor	49 299	19 474
Bankkostnader	120	108
Ellevio / Fortum	2 513	3 202
Stockholm vatten	20 030	18 329
Övrig upplupen kostnad	12 000	0
Revision	25 300	25 000
	<b>299 150</b>	<b>262 239</b>

Stockholm 2024-

Birgitta Bohman  
Ledamot och ordförande

Ann-Christine Häggström  
Ledamot

Caroline Vesterberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor  
Certe Revision AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
15.03.2024 12:31

SENT BY OWNER:  
Petter Kindlund · 14.03.2024 08:17

DOCUMENT ID:  
HJgWFVXxA6

ENVELOPE ID:  
SkWtN7I06-HJgWFVXxA6

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2023 Brf Floret 1.pdf  
15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Ann-Christine Häggström [REDACTED]	Signed Authenticated	14.03.2024 09:30 14.03.2024 09:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/08/23) IP: 217.213.65.226
May Birgitta Bohman [REDACTED]	Signed Authenticated	14.03.2024 13:10 14.03.2024 13:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/02/22) IP: 90.129.214.93
CAROLINE VESTERBERG [REDACTED]	Signed Authenticated	15.03.2024 12:16 14.03.2024 13:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/05/18) IP: 83.248.168.9
PETTER KINDLUND petter.kindlund@certe.se	Signed Authenticated	15.03.2024 12:31 15.03.2024 12:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17) IP: 158.174.191.86

\* 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 Floret 1

Org.nr 769621-0132

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Floret 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också 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 Bostadsrättsföreningen Floret 1 för räkenskapsåret 2023 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 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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 15 mars 2024

---

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.03.2024 12:29

SENT BY OWNER:

Petter Kindlund · 15.03.2024 12:28

DOCUMENT ID:

SkrWW3WRT

ENVELOPE ID:

rKEWW3W0p-SkrWW3WRT

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Floret 1.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETTER KINDLUND	Signed	15.03.2024 12:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17)
petter.kindlund@certe.se	Authenticated	15.03.2024 12:29	Low	IP: 158.174.191.86

\* 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