

Årsredovisning

Riksbyggen Brf Floristen
Org nr: 716408-9067

2022-01-01 – 2022-12-31



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Floristen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 869 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 20 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tuve 15:18 i Göteborgs Kommun och därpå uppförda 14 st parhus i två våningar och 4 st flerbostadshus i två våningar med sammanlagt 44 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastigheterna är uppförda 2006-2007 genom totalentreprenad av Riksbyggen. Fastighetens adress är Aklejvägen 15-53, Månviolsvägen 2-16, Växthusvägen 20-50, Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår Styrelseförsäkring ingår.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal	Dessutom tillkommer	
		Användning	Antal
3 rok	16	P-platser	6
4 rok	28		

Total tomtarea 11 342 m²

Total bostadsarea 4 050 m²

Årets taxeringsvärde 108 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 90 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 244 tkr och planerat underhåll för 505 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	93 500
Huskropp utvändigt	411 010

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Barck	Ordförande	2023
Andreas Wulff	Sekreterare	2024
Håkan Karlsson	Vice ordförande	2023
Joakim Höckerdal	Ledamot	2024
Tatjana Vantchantchin	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Malmberg	2024
Carl Niklasson	2023
Irena Draca	2024
Marie Hellström	Riksbyggen 2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Ylva Wängdahl	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl-Johan Karlsson 2023
Johan Olsson 2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Floristen 2022

Vi har även förlängt avtalen med våra leverantörer av internet och våra innergårdar.

Ännu ett år har gått ,detta år har vi fokuserat på att:

- Uppdatera vår underhållsplan
- Åtgärdat dåliga balkonger på lgh
- Målat och byt dålig fasad på parhusen
- Tagit fram ett avtal för att boende ska kunna lägga solpaneler på taket (beslut tagits och ordningsregler uppdaterade när detta skrivs)

Under 2023 kommer fokus vara att se över våra avtal och att underhålla våra fastigheter

Som vanligt tar styrelsen emot förslag på saker som gör vårt boende bättre.

Styrelsen BRf Floristen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2011-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 597 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 511	2 507	2 520	2 312	2 314
Resultat efter finansiella poster	-850	-287	-122	-981	-721
Årets resultat	-850	-287	-122	-981	-721
Resultat exklusive avskrivningar	20	583	656	-171	56
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-430	133	206	-621	-393
Balansomslutning	93 371	93 955	94 386	94 649	95 633
Soliditet %	63	64	64	64	65
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	597	597	597	651	651
Ränta, kr/m ²	86	75	82	107	138
Underhållsfond, kr/m ²	94	107	34	0	1
Lån, kr/m ²	8 383	8 407	8 432	8 457	8 481

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 680 000	433 686	-3 136 724	-286 548
Disposition enl. årsstämmobeslut			-286 548	286 548
Reservering underhållsfond		450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-504 510	504 510	
Årets resultat				-849 736
Vid årets slut	62 680 000	379 176	-3 368 762	-849 736

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 423 272
Årets resultat	-849 736
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	504 510
Summa	-4 218 497

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 218 497**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 510 888	2 506 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 774	10 511
Summa rörelseintäkter		2 515 662	2 517 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 423 590	-950 591
Övriga externa kostnader	Not 5	-666 549	-614 555
Personalkostnader	Not 6	-71 950	-71 950
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-869 368	-869 368
Summa rörelsekostnader		-3 031 458	-2 506 463
Rörelseresultat		-515 795	10 679
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 336	6 336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 261	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-347 537	-303 563
Summa finansiella poster		-333 940	-297 227
Resultat efter finansiella poster		-849 736	-286 548
Årets resultat		-849 736	-286 548

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	91 183 918	91 962 016
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	730 160	821 430
Summa materiella anläggningstillgångar		91 914 078	92 783 446
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		91 980 078	92 849 446
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		61	60
Övriga fordringar		37 304	599 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	232 216	208 248
Summa kortfristiga fordringar		269 581	807 338
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 121 166	298 653
Summa kassa och bank		1 121 166	298 653
Summa omsättningstillgångar		1 390 747	1 105 991
Summa tillgångar		93 370 825	93 955 437

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 680 000	62 680 000
Fond för yttre underhåll		379 176	433 686
Summa bundet eget kapital		63 059 176	63 113 686
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 368 762	-3 136 724
Årets resultat		-849 736	-286 548
Summa fritt eget kapital		-4 218 497	-3 423 272
Summa eget kapital		58 840 679	59 690 414
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	33 850 000	24 450 000
Summa långfristiga skulder		33 850 000	24 450 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	100 000	9 600 000
Leverantörsskulder		152 815	9 794
Skatteskulder		5 753	3 113
Övriga skulder		4 222	784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	417 357	201 331
Summa kortfristiga skulder		680 147	9 815 022
Summa eget kapital och skulder		93 370 825	93 955 437

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier och verktyg	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 416 084	2 416 084
Hyror, p-platser	18 000	17 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 250	-4 500
Vattenavgifter	62 934	56 428
Sophämningsavgifter	21 120	21 120
Summa nettoomsättning	2 510 888	2 506 632

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	4 568	10 202
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-34	9
Övriga rörelseintäkter	240	300
Summa övriga rörelseintäkter	4 774	10 511

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-504 510	-154 749
Reparationer	-243 856	-133 379
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 836	-64 196
Försäkringspremier	-62 957	-61 340
Kabel- och digital-TV	-165 761	-170 761
Återbäring från Riksbyggen	4 900	3 700
Bevakningskostnader	-21 398	-18 825
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 109	0
Snö- och halkbekämpning	-18 381	-30 269
Förbrukningsinventarier	0	-2 706
Vatten	-159 413	-136 532
Fastighetsel	-25 106	-21 398
Sophantering och återvinning	-81 651	-56 332
Förvaltningsarvode drift	-72 512	-103 803
Summa driftskostnader	-1 423 590	-950 591

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-339 022	-329 967
Hyra inventarier & verktyg	-282 694	-237 144
Styrelsearvode	-12 015	-7 000
Arvode, yrkesrevisorer	-21 750	-19 500
Övriga förvaltningskostnader	-1 171	-7 500
Kreditupplysningar	0	-156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 038	-6 181
Kontorsmateriel	0	-2 216
Medlems- och föreningsavgifter	-1 760	-2 640
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-666 549	-614 555

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-52 400	-52 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-15 550	-15 550
Summa personalkostnader	-71 950	-71 950

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-778 098	-778 098
Avskrivning Maskiner och inventarier	-91 270	-91 270
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-869 368	-869 368

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-347 537	-303 563
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-347 537	-303 563

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	90 000 000	90 000 000
Mark	8 700 000	8 700 000
	98 700 000	98 700 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	98 700 000	98 700 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 737 984	-5 959 886
	-6 737 984	-5 959 886

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-778 098	-778 098
	-778 098	-778 098

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 516 082	-6 737 984
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	82 483 918	83 262 016
Mark	8 700 000	8 700 000

Taxeringsvärden

Bostäder	108 000 000	90 000 000
----------	-------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	108 000 000	90 000 000
--	--------------------	-------------------

varav byggnader

80 000 000 62 000 000

varav mark

28 000 000 28 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg, installationer	912 700	0
	912 700	0
Årets anskaffningar		
Inventarier, verktyg, installationer	0	912 700
	0	912 700
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	912 700	912 700
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg, installationer	-91 270	0
	-91 270	0
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg, installationer	-91 270	-91 270
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier, verktyg, installationer	-182 540	-91 270
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-182 540	-91 270
Restvärde enligt plan vid årets slut	730 160	821 430
Varav		
Inventarier, verktyg, installationer	730 160	821 430

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	66 000	66 000
Summa andra långfristiga fordringar	66 000	66 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 599	62 957
Förutbetalda driftkostnader	131 889	122 891
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 728	22 400
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	232 216	208 248

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	1 121 166	298 653
Summa kassa och bank	1 121 166	298 653

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	33 950 000	34 050 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-9 600 000
Långfristig skuld vid årets slut	33 850 000	24 450 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,67%	2024-03-30	9 500 000,00	0,00	0,00	9 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2024-12-01	11 925 000,00	0,00	100 000,00	11 825 000,00
STADSHYPOTEK	0,76%	2025-12-01	12 625 000,00	0,00	0,00	12 625 000,00
Summa			34 050 000,00	0,00	100 000,00	33 950 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 500	9 000
Upplupna räntekostnader	12 800	24 400
Upplupna elkostnader	3 250	2 800
Upplupna vattenavgifter	36 320	38 630
Upplupna kostnader för renhållning	1 100	5 570
Upplupna revisionsarvoden	18 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	49 000	40 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 335	33 192
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	223 052	32 239
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	417 357	201 331

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	36 050 000	36 050 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2023-05-17

Ort och datum

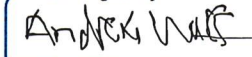
DocuSigned by:



D187CE400871469...

Magnus Barck

DocuSigned by:



8449181DB7CF0459...

Andreas Wulff

DocuSigned by:



B4E0AD787281494...

Håkan Karlsson

DocuSigned by:



5B66GG9231EA48A...

Joakim Höckerdal

DocuSigned by:



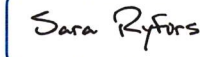
8D10D07CC8E145A...

Tatjana Vantchantchin

Vår revisionsberättelse har lämnats den- 2023-05-23

KPMG AB

DocuSigned by:



4000F803AB00496...

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

DocuSigned by:



5EA7C656C62C412...

Ylva Wängdahl

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Floristen, org. nr 716408-9067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Floristen för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Floristen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

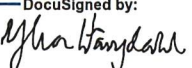
Göteborg den 2023-05-23

KPMG AB

DocuSigned by:

4600FB03AB80498...
Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

5EA7C556C52C412...
Ylva Wängdahl

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Floristen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Floristen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860