

Bostadsrättsföreningen Flora 12

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Flora 12
716439-4012
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10-14 |
| Underskrifter | 15 |

TC

JP

TH

CK

WR

90

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flora 12, 716439-4012, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|--------------------|------------|-------------------------------------|
| Christina Karlberg | Ordförande | 2020 |
| Johan Paulsson | Ledamot | 2021 |
| Hans Ryning | Ledamot | 2020 |
| Tobias Cassel | Ledamot | 2021 |
| Tobias Kralmark | Ledamot | 2020 |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|-----------------|-----------|------|
| Kjell Bodensten | Suppleant | 2020 |
|-----------------|-----------|------|

Ordinarie revisorer

| | | |
|-----------------------------|-----------------------|------|
| Ulf Herder | Föreningsvald revisor | 2020 |
| Ernst & Young, Peter Olsson | Auktoriserad revisor | 2020 |

Revisorssuppleant

| | | |
|----------------------|--|------|
| Leena Berlin Hallrup | | 2020 |
|----------------------|--|------|

Valberedning

| | | |
|-----------------------|-----------------|------|
| Victoria Palmcrantz | Sammanställande | 2020 |
| Karin Lövgren Nilsson | | 2020 |
| Lars Olovsson | | 2020 |

Firmateckning

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

TC JP RK UR

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Flora 12 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1903. Fastighetens adresser är Kungsgatan 10 och Amiralsgatan 4.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 3 | 5 | 8 | 3 | 3 |

| | |
|--------------------|----------|
| Total tomtarea: | 928 kvm |
| Total bostadsarea: | 2130 kvm |
| Total lokalarea: | 390 kvm |

Lokalförteckning

| Hyresgäst | Yta | Löptid |
|---------------------------|---------|------------|
| Grip fastighetsmäklari AB | 76 kvm | 2021-03-31 |
| Nobel Wellnes Massage | 85 kvm | 2021-12-31 |
| Curamet AB | 86 kvm | 2021-09-30 |
| Öresunds trafikskola AB | 143 kvm | 2022-04-30 |

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-07-27.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

| | |
|----------------------------------|------------------------------|
| Com Hem | Kabel-TV |
| Com Hem | Bredband |
| E.ON | Elavtal avseende volym |
| E.ON | Fjärrvärme |
| Örestads Bevakning | Jour |
| Klottrets Fiende No 1 All Remove | Serviceavtal klottersanering |
| A L T Hiss | Serviceavtal hissar |
| Climat 80 | Serviceavtal ventilation |
| E.ON | Serviceavtal värmesystem |

TC
JP
AR
CK

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 118 639 kr och planerat underhåll för 129 244 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2013-10-24 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 431 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 171 kr per kvm. I kommande års underhåll ingår renovering av hissar samt en översyn av radiatorventiler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

OVK genomfört 2019-03-05

Ny underhållsplan har tagits fram

Ny soprumsdörr har installerats

Ny belysning har installerats i gemensamma utrymmen

Ny hemsida för föreningen

I sedvanlig ordning har städdagar arrangerats vår och höst

Tidigare utfört underhåll

| | År |
|--|------|
| Renovering av lokalerna åt vår hyresgäst Bostadsagenten | 2017 |
| Skyddsmålning av fönster | 2017 |
| Målning av fönsterbleck | 2017 |
| Översyn av takfönster | 2017 |
| Dagvattenbrunn på gård har åtgärdats | 2017 |
| Spolning av avloppsstammar | 2016 |
| Spolning av stuprör | 2016 |
| Ny mangel till tvättstugan | 2016 |
| Renovering av brandgavel och gårdsmur mot Amiralsgatan 6 | 2016 |
| Installation av postboxar | 2016 |
| Källaren återställd efter översvämning från 2014 | 2015 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

TE
JP
IK
UK
PK

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett, lägenhet 105 och 202 har överlåtit. Föregående år skedde 2 överlåtelser.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 36 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 11,5%.

Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i> | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 1 695 | 1 691 | 1 543 | 1 650 |
| Resultat efter finansiella poster | -42 | -100 | -424 | -102 |
| Förändring av underhållsfond | 302 | 172 | 356 | 208 |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | 3 | 26 | -478 | -8 |
| Soliditet % | 67 | 67 | 66 | 46 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm | 501 | 501 | 471 | 473 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 353 | 342 | 315 | 334 |
| Ränta, kr / kvm | 44 | 44 | 50 | 77 |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm | 171 | 159 | 156 | 117 |
| Lån, kr / kvm | 2 619 | 2 568 | 2 556 | 4 444 |
| Snittränta (%) | 1,70 | 1,71 | 1,96 | 1,74 |

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

TC JP R 202 CK PO

Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlems- insatser | Kapital- tillskott | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | 12 772 269 | 3 452 871 | 1 903 421 | -4 081 240 | -99 663 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | | -99 663 | 99 663 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 431 000 | -431 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -129 244 | 129 244 | |
| Årets resultat | | | | | -42 384 |
| Vid årets slut | 12 772 269 | 3 452 871 | 2 205 177 | -4 482 659 | -42 384 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|------------|
| Balanserat resultat | -4 180 903 |
| Årets resultat före fondförändring | -42 384 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -431 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 129 244 |
| Summa över/underskott | -4 525 043 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 525 043**

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

Handwritten signatures and initials: TE, JP, IK, CK, PO, WZ

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--|-------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 1 639 552 | 1 638 417 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 55 012 | 52 477 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 694 564 | 1 690 894 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4,5,6 | -1 138 298 | -1 257 951 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -135 460 | -122 545 |
| Personalkostnader | 8 | -4 950 | - |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9 | -346 872 | -297 931 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 625 580 | -1 678 427 |
| Rörelseresultat | | 68 984 | 12 467 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 524 | 733 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -111 892 | -112 863 |
| Summa finansiella poster | | -111 368 | -112 130 |
| Resultat efter finansiella poster | | -42 384 | -99 663 |
| Årets resultat | | -42 384 | -99 663 |

ve RH CK
JP PO
NR

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 20 092 503 | 20 439 374 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 20 092 503 | 20 439 374 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Fordringar hos intresseföretag | | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 20 095 303 | 20 442 174 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 156 | - |
| Övriga fordringar | | 8 644 | 8 648 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 45 455 | 43 632 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 54 255 | 52 280 |
| Kassa och bank | 12 | 699 455 | 466 923 |
| Summa omsättningstillgångar | | 753 710 | 519 203 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 20 849 013 | 20 961 377 |

TE TK
JP RK
PO
W

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser/Upplåtelseavgifter | | 12 772 269 | 12 772 269 |
| Kapitaltillskott | | 3 452 871 | 3 452 871 |
| Underhållsfond | | 2 205 177 | 1 903 421 |
| Summa bundet eget kapital | | 18 430 317 | 18 128 561 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -4 482 659 | -4 081 240 |
| Årets resultat | | -42 384 | -99 663 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 525 043 | -4 180 903 |
| Summa eget kapital | | 13 905 274 | 13 947 658 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 13,14 | - | 6 600 000 |
| Summa långfristiga skulder | | - | 6 600 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14 | 6 600 000 | - |
| Leverantörsskulder | | 45 719 | 175 515 |
| Skatteskulder | | 5 849 | 5 924 |
| Övriga skulder | | 64 026 | 38 604 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 228 145 | 193 676 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 943 739 | 413 719 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 20 849 013 | 20 961 377 |

TC
JP
TR
K
PO
NR

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 68 983 | 12 467 |
| Avskrivningar | 346 872 | 297 931 |
| | 415 855 | 310 398 |
| Erhållen ränta | 524 | 733 |
| Erlagd ränta | -111 892 | -112 863 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 304 487 | 198 268 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | -1 975 | -1 318 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | -69 980 | 46 334 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 232 532 | 243 284 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | - | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | - |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Upptagna lån | 1 100 000 | - |
| Amortering av låneskulder | -1 100 000 | -200 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | - | -200 000 |
| Årets kassaflöde | 232 532 | 43 284 |
| Likvida medel vid årets början | 466 923 | 423 639 |
| Likvida medel vid årets slut | 699 455 | 466 923 |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

TC TH CK
JP NK PO

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Byggnader och balkonger/terrasser | 10-100 år |
| Inventarier | 5 år |

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 067 124 | 1 067 127 |
| Hyror lokaler | 561 628 | 560 490 |
| Övriga objekt | 10 800 | 10 800 |
| Summa | 1 639 552 | 1 638 417 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Debiterad fastighetsskatt | 38 368 | 38 365 |
| Överlåtelseavgifter | 1 163 | 2 276 |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 3 874 | - |
| Övriga intäkter | 1 964 | 11 836 |
| Försäkringsersättningar | 9 643 | - |
| Summa | 55 012 | 52 477 |

TE JP AK NK PD
K

Not 4 Reparationer

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Lokaler | - | 5 414 |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 4 767 | 9 152 |
| Armaturer, gemensamma utrymmen | 3 629 | 2 900 |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 21 492 | 20 203 |
| VA & sanitet, installationer | 20 966 | 1 972 |
| Värme, installationer | - | 15 689 |
| El, installationer | - | 1 056 |
| Tele/TV/porttelefon, installationer | - | 1 606 |
| Hiss | 36 644 | 12 251 |
| Huskropp | - | 17 325 |
| Vattenskador | 31 142 | 40 496 |
| Summa | 118 639 | 128 064 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 20 426 | - |
| Värme, installationer | - | 268 320 |
| Ventilation, installationer | - | 11 689 |
| El, installationer | 108 818 | - |
| Huskropp, fönster | - | -29 253 |
| Summa | 129 244 | 250 757 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift | 77 444 | 71 494 |
| Teknisk förvaltning | 128 617 | 131 673 |
| Besiktningkostnader | 23 041 | 13 880 |
| Gångbanerrenhållning | 11 313 | 11 133 |
| Snöröjning | 7 060 | 5 899 |
| Serviceavtal | 17 436 | 10 819 |
| Förbrukningsmaterial | 10 008 | 10 202 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | - | 3 287 |
| El | 118 349 | 117 203 |
| Uppvärmning | 314 016 | 331 435 |
| Vatten och avlopp | 55 928 | 53 966 |
| Avfallshantering | 40 732 | 38 737 |
| Försäkringar | 25 125 | 24 896 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 469 | 2 505 |
| Kabel-TV | 19 761 | 19 077 |
| Bredband | 35 989 | 27 720 |
| Abonnemang porttelefon/hissttelefon | 5 128 | 5 204 |
| Summa | 890 415 | 879 130 |

JC JP CK PO

Not 7 Övriga kostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Kontorsmateriel och trycksaker | 1 062 | 90 |
| Tele och post | 1 666 | 1 907 |
| Förvaltningskostnader | 82 535 | 74 785 |
| Revision | 14 699 | 15 097 |
| Jurist- och advokatkostnader | - | 3 800 |
| Bankkostnader | 816 | 486 |
| IT-tjänster | 1 521 | - |
| Övriga externa tjänster | 26 590 | 20 000 |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 4 570 | 4 480 |
| Övriga externa kostnader | 2 000 | 1 900 |
| Summa | 135 460 | 122 545 |

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 4 950 | - |
| Summa | 4 950 | - |

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 191 464 | 191 463 |
| Standardförbättringar | 155 408 | 103 606 |
| Inventarier, maskiner och installationer | - | 2 862 |
| Summa | 346 872 | 297 931 |

Handwritten signatures and initials: TC, RP, CR, JP, NK, PO.

Not 10 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 23 062 000 | 23 062 000 |
| -Standardförbättringar | 1 543 954 | 1 543 954 |
| -Mark | 2 094 937 | 2 094 937 |
| Utgående anskaffningsvärden | 26 700 891 | 26 700 891 |
| Ingående avskrivningar | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -4 872 971 | -4 681 508 |
| -Standardförbättringar | -1 388 546 | -1 284 940 |
| | -6 261 517 | -5 966 448 |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -191 464 | -191 463 |
| -Årets avskrivningar på standardförbättringar | -155 408 | -103 606 |
| | -346 872 | -295 069 |
| Utgående avskrivningar | -6 608 389 | -6 261 517 |
| Redovisat värde | 20 092 503 | 20 439 374 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 17 997 566 | 18 189 029 |
| Standardförbättringar | - | 155 408 |
| Mark | 2 094 937 | 2 094 937 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 45 000 000 | 32 000 000 |
| Lokaler | 4 715 000 | 4 208 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 49 715 000 | 36 208 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | 29 031 000 | 22 485 000 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 45 455 | 43 632 |
| Summa | 45 455 | 43 632 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 699 455 | 466 923 |
| Summa | 699 455 | 466 923 |

TE
JP
CK
WZ
PO

Not 13 Förfall fastighetslån

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 6 600 000 | - |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | - | - |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | - | 6 600 000 |
| Summa | 6 600 000 | 6 600 000 |

Not 14 Fastighetslån

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------------|------------------|
| Fastighetslån | 6 600 000 | 6 600 000 |
| Summa | 6 600 000 | 6 600 000 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|-------|-------------|------------------|---------|--------------|------------------|
| Stadshypotek | 0,87% | 2020-09-28 | 1 100 000 | - | - | 1 100 000 |
| Stadshypotek | 1,73% | 2020-07-30 | 1 500 000 | - | - | 1 500 000 |
| Stadshypotek | 1,92% | 2020-06-30 | 4 000 000 | - | - | 4 000 000 |
| Summa | | | 6 600 000 | - | - | 6 600 000 |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 4 950 | - |
| Upplupna räntekostnader | - | 2 261 |
| Förutbetalda intäkter | 138 649 | 112 875 |
| Upplupna revisionsarvoden | 14 800 | 14 000 |
| Upplupna driftskostnader | 69 746 | 64 540 |
| Summa | 228 145 | 193 676 |

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Covid 19-epidemin har betytt att vissa av våra lokalhyresgäster har fått betydande svårigheter. För att öka möjligheterna att de ska klara krisen har styrelsen beslutat att ge anstånd/hyresrabatter under del av 2020 till de hyresgäster som drabbas svårt. Vi kommer att söka det statliga stödet för hyreskostnader, och vi räknar med att få ett bidrag som motsvarar halva hyressänkningen för de hyresgäster som omfattas av hyresrabatter. Vi kan inte överblicka vad pandemin långsiktigt betyder för våra lokalhyresgäster och vad det kan betyda för föreningens ekonomi. Men vi håller fortlöpande kontakt med dem och vidtar möjliga åtgärder för att begränsa eventuella negativa effekter på föreningens ekonomi och verksamhet.

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | |
| Fastighetsinteckningar | 32 000 000 | 32 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 32 000 000 | 32 000 000 |

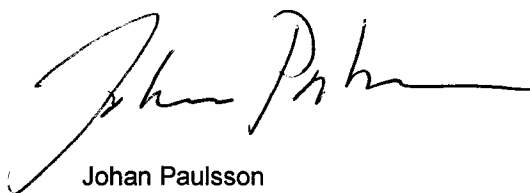
Handwritten signatures and initials: JP, UK, CK, PO

Underskrifter

Malmö, 2020-05-17



Christina Karlberg
Styrelseordförande



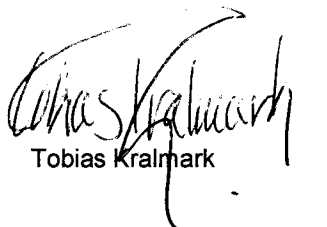
Johan Paulsson



Hans Ryning



Tobias Cassel




Tobias Kralmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-28
Ernst & Young



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Ulf Herder
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flora 12, org.nr 716439-4012

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flora 12 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsd 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 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.

FO

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Flora 12 för år 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 28/5 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Ulf Herder
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

