

Brf Flora 12

Årsredovisning 2021



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Flora 12
716439-4012
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flora 12, 716439-4012, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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>
Kjell Bodensten	Ordförande	2022
Ulf Herder	Ledamot	2023
Tobias Kralmark	Ledamot	2022
Nina Nordkvist	Ledamot	2022
Jan Arenhill	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Leena Berlin Hallrup	Suppleant	2022
Anders Henrysson	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Christian Freiburghaus	Föreningsvald revisor	2022
Ernst & Young, Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	2022

Revisorssuppleant

Priscilla Kronkvist		2022
---------------------	--	------

Valberedning

Lars Andersson	Sammanställande	2022
Hans Ryning		2022
Gunilla Freiburghaus		2022

Firmateckning

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

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 A-B.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	4,5 rok	5 rok
3	5	7	3	1	3

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

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Grip fastighetsmäklari AB	76 kvm
Nobel Wellnes Massage	85 kvm
Curamet AB	86 kvm
Öresunds trafikskola AB	143 kvm

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 har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Sekant Fastighetsservice	Teknisk förvaltning
Svedala Utemiljö	Gångbanerenhållning
Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Sekant Fastighetsservice	Jour
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
Cibes Kalea	Serviceavtal hissar
Climat 80	Serviceavtal ventilation
E.ON	Serviceavtal värmesystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 72 766 kr och planerat underhåll för 1 253 092 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 2019-05-27 av Råkoif AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 567 910 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 225 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Vattenskada i köket i massagesalongen. Åtgärdat genom nytt golv.
- Bredbandsuttag har installerats i källaren.
- Renovering av båda hissarna. Nya hissmaskiner, hissorgar, inredning etc.
- Brandskyddet har förbättrats genom en rad åtgärder i hela fastigheten såsom belysning med batteribackup, självlysande skyltar, LED-lampor med inbyggda rörelsedetektorer i källarutrymmena mm.
- Gemensam EI i hela fastigheten infördes och kopplades in den 24:e mars av Electroteam.
- Spolning av spillavloppsstammarna i september.
- Nya termostater (Danfoss) monterades i alla värmeelement i hela fastigheten i oktober (Bravida).
- Långdragna förhandlingar med en av våra hyresgäster då denne fått ett vitesföreläggande (på sin verksamhet) från kommunens miljöförvaltning.
- Ny reviderad underhållsplan är under framtagande.

Planerade underhållsarbeten 2022-2026

- Renovering av fasaden och tegelmur på innergården.
- Målning av fönster, entréer och entrédörrar mot gatan.
- Borttagning av lös färg och ommålning av väggar och golv i källaren.
- Renovering av de franska balkongerna och balkongräcken.
- Ev. dränera grunden på utsidan av fastigheten.
- Utbyte av 2 tvättmaskiner i tvättstugan.

Tidigare utfört underhåll

	År
Utrymningsskyltar uppsatta i källarutrymmen	2020
Rengöring, kontroll av tilluftsventiler samt fuktmätning i källaren	2020
OVK genomfördes	2020
Ny underhållsplan har tagits fram	2019
Ny soprumsdörr har installerats	2019
Ny belysning har installerats i gemensamma utrymmen	2019
Byte av fjärrvärmepårlare	2018
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 8 juni 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 1 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 2 överlåtelser.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 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>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 884	1 842	1 695	1 691
Resultat efter finansiella poster	-870	386	-42	-100
Förändring av underhållsfond	-759	492	302	172
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	84	85	3	26
Soliditet %	64	67	67	67
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	556	556	501	501
Driftskostnad, kr / kvm	427	342	353	342
Ränta, kr / kvm	33	39	44	44
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	225	225	171	159
Lån, kr / kvm	2 738	2 619	2 619	2 568
Snittränta (%)	1,19	1,49	1,70	1,71

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.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	12 772 269	3 452 871	2 697 169	-5 017 035	386 255
Disposition enligt föreningsstämma				386 255	-386 255
Avsättning till underhållsfond			567 910	-567 910	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 327 057	1 327 057	
Årets resultat					-870 467
Vid årets slut	12 772 269	3 452 871	1 938 022	-3 871 633	-870 467

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 630 780
Årets resultat före fondförändring	-870 467
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-567 910
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 327 057
Summa över/underskott	-4 742 100

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 742 100**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 803 598	1 758 778
Övriga rörelseintäkter	3	131 018	82 765
Summa rörelseintäkter		1 934 616	1 841 543
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 401 702	-1 046 375
Övriga externa kostnader	7	-119 548	-112 637
Personalkostnader	8	-6 930	-6 930
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-195 162	-191 463
Summa rörelsekostnader		-2 723 342	-1 357 405
Rörelseresultat		-788 726	484 138
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		229	351
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 970	-98 234
Summa finansiella poster		-81 741	-97 883
Resultat efter finansiella poster		-870 467	386 255
Årets resultat		-870 467	386 255

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	19 779 841	19 901 038
Summa materiella anläggningstillgångar		19 779 841	19 901 038
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		19 782 641	19 903 838
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 199	4 722
Övriga fordringar		9 304	9 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	97 766	46 074
Summa kortfristiga fordringar		112 269	60 100
Kassa och bank	12	1 040 615	1 252 897
Summa omsättningstillgångar		1 152 884	1 312 997
SUMMA TILLGÅNGAR		20 935 525	21 216 835

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
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		1 938 022	2 697 169
Summa bundet eget kapital		18 163 162	18 922 309
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 871 632	-5 017 035
Årets resultat		-870 467	386 255
Summa fritt eget kapital		-4 742 099	-4 630 780
Summa eget kapital		13 421 063	14 291 529
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	5 500 000	5 500 000
Summa långfristiga skulder		5 500 000	5 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	1 400 000	1 100 000
Leverantörsskulder		209 219	55 441
Skatteskulder		5 192	6 989
Övriga skulder		48 581	64 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	351 470	198 053
Summa kortfristiga skulder		2 014 462	1 425 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 935 525	21 216 835

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-839 115	484 138
Avskrivningar	195 162	191 463
	-643 953	675 601
Erhållen ränta	229	351
Erlagd ränta	-81 970	-98 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-725 694	577 718
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-52 168	-5 845
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	289 156	-18 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-488 706	553 442
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-73 965	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-562 671	553 442
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 400 000	6 600 000
Amortering av låneskulder	-1 100 000	-6 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	300 000	-
Årets kassaflöde	-262 671	553 442
Likvida medel vid årets början	1 252 897	699 455
Likvida medel vid årets slut	990 226	1 252 897

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1).

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 120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 183 764	1 183 764
Hyror lokaler	604 608	564 214
Övriga objekt	15 226	10 800
Summa	1 803 598	1 758 778

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ei	71 580	-
Debiterad fastighetsskatt	44 584	50 804
Överlåtelseavgifter	-	4 692
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 191	1 182
Övriga intäkter	13 663	26 087
Summa	131 018	82 765

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	-	9 471
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 614	2 140
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 926	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 385	5 171
VA & sanitet, installationer	-	2 228
Ventilation, installationer	-	14 975
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 000	18 655
Hiss	15 961	2 050
Huskropp	15 469	-
Markytor	17 042	11 119
Vattenskador	-	43 705
Skadedjur	2 370	-
Summa	72 766	109 513

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	17 063
VA & sanitet, installationer	15 761	-
Värme, installationer	67 651	-
Ei, installationer	-	30 730
Hiss	1 169 681	28 125
Summa	1 253 092	75 918

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	79 248	78 588
Teknisk förvaltning	106 064	104 461
Besiktningkostnader	14 938	28 545
Bevakningskostnader	1 453	2 839
Gångbanerenhållning	11 313	11 313
Snöröjning	6 044	6 044
Serviceavtal	15 131	27 182
Förbrukningsmaterial	16 428	10 497
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 915	-
Ei	230 690	94 525
Uppvärmning	360 619	301 025
Vatten och avlopp	61 368	61 622
Avfallshantering	47 605	45 523
Försäkringar	27 232	26 751
Systematiskt brandskyddsarbete	34 090	573

Kabel-TV	20 368	20 231
Bredband	35 970	35 970
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 369	5 254
Summa	1 075 844	860 944

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tele och post	2 756	1 546
Förvaltningskostnader	79 152	82 313
Revision	15 306	14 888
Jurist- och advokatkostnader	16 372	5 760
Bankkostnader	857	926
IT-tjänster	344	344
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 760	4 660
Övriga externa kostnader	-	2 200
Summa	119 548	112 637

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	6 930	6 930
Summa	6 930	6 930

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	195 162	191 463
Summa	195 162	191 463

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-5 255 899	-5 064 437
-Standardförbättringar	-1 699 362	-1 543 954
	-6 955 261	-6 608 391
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-195 162	-191 463
	-195 162	-191 463
Utgående avskrivningar	-7 150 423	-6 799 854
 Redovisat värde	19 779 841	19 901 038
 <i>Varav</i>		
Byggnader	17 684 904	17 806 101
Standardförbättringar	-	-
Mark	2 094 937	2 094 937
 Taxeringsvärden		
Bostäder	45 000 000	45 000 000
Lokaler	4 715 000	4 715 000
Totalt taxeringsvärde	49 715 000	49 715 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>29 031 000</i>	<i>29 031 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	50 389	-
Förutbetalda kostnader	47 377	46 074
Summa	97 766	46 074

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 040 615	1 252 897
Summa	1 040 615	1 252 897

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 400 000	1 100 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 500 000	5 500 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	6 900 000	6 600 000

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	6 900 000	6 600 000
Summa	6 900 000	6 600 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,80 %	Löst	1 100 000	-	1 100 000	-
Stadshypotek	0,80 %	2022-06-21	-	1 400 000	-	1 400 000
Stadshypotek	1,28 %	2024-04-30	1 500 000	-	-	1 500 000
Stadshypotek	1,32 %	2025-04-30	4 000 000	-	-	4 000 000
Summa			6 600 000	1 400 000	1 100 000	6 900 000

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	6 930	6 930
Förutbetalda intäkter	228 672	108 814
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 000
Upplupna driftskostnader	100 368	67 309
Summa	351 470	198 053

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000
Summa ställda säkerheter	32 000 000	32 000 000

Underskrifter

Malmö, 2022- -

Kjell Bodensten
Styrelseordförande

Ulf Herder

Tobias Kralmark

Nina Nordkvist

Jan Arenhill

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -
Ernst & Young

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Christian Freiburghaus
Föreningsrevisor

Årsredovisning 2021



Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Maj 06 2022 05:06PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 626F94D8075BF
MAJ 06 2022 05:06PM

Registrerade händelser

Maj 02 2022 10:30AM	Mustafa El-Chami skickade dokumentet till deltagarna
Maj 03 2022 09:21PM	Kjell Bodensten granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1343563/626f96b8c0f1e
Maj 04 2022 08:52AM	 Hans Kjell Anders Bodensten signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 56.2619 Long 12.861</i> <i>Signerad med: BankID (1c3cad72-45da-4650-9913-76e286cc883d)</i>
Maj 02 2022 06:49PM	Jan Arenhill granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1343564/626f96bb63401
Maj 03 2022 09:06AM	 Jan Elon Gustaf Arenhill signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3779 Long 17.9155</i> <i>Signerad med: BankID (d0958d93-3270-4610-8883-50c0a5954008)</i>
Maj 03 2022 11:47AM	Nina Nordqvist granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1343565/626f96bd7ff6f
Maj 03 2022 11:48AM	 Nina Marie Nordqvist signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (dea8a83b-d741-49b1-bf39-2996ed07824b)</i>
Maj 02 2022 08:54PM	Tobias Kralmark granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1343566/626f96bf67c7d
Maj 02 2022 08:57PM	 TOBIAS KRALMARK signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.405 Long 17.9551</i> <i>Signerad med: BankID (65df8dc1-0f55-4815-89a7-bde27abf2c42)</i>
Maj 03 2022 04:26PM	Ulf Herder granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1343567/626f96c19fd3a
Maj 03 2022 04:33PM	 Ulf Robert Herder signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.8667 Long 13.0833</i> <i>Signerad med: BankID (15a48629-c2a1-4a07-9d34-a30180b09b76)</i>
Maj 04 2022 11:27AM	Christian Freiburghaus granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1343568/626f96c35c4de
Maj 04 2022 05:06PM	 CHRISTIAN FREIBURGHAUS signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 58.3912 Long 13.8451</i> <i>Signerad med: BankID (56233739-6bbe-4ed3-b280-4252676ba67d)</i>
Maj 04 2022 09:18AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1343569/626f96c35f0b9
Maj 06 2022 05:06PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (11acf1e2-ef85-44ac-992f-6f6aa6772cc0)</i>
Maj 06 2022 05:06PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 626f94d8075bf har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 uppger, 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 revisionssed 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 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 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 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionsssed 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 enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Christian Freiburghaus
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse Flora 12



Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 06 2022 05:07PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6272253A389E8
MAJ 06 2022 05:07PM

Registrerade händelser

- Maj 04 2022 09:04AM Mustafa El-Chami skickade dokumentet till deltagarna
- Maj 06 2022 05:07PM Erik Mauritzson granskade dokumentet:
<https://esign.simplesign.io/document/view/1348377/6272258bd1f78>
- Maj 06 2022 05:07PM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982
Signerad med: BankID (94cba4c2-8a28-4b32-8928-7247a236e8b7)
- Maj 04 2022 05:07PM Christian Freiburghaus granskade dokumentet:
<https://esign.simplesign.io/document/view/1348378/6272258cdb309>
- Maj 04 2022 05:12PM  CHRISTIAN FREIBURGHHAUS signerade dokumentet
GPS koordinater: Lat 58.3912 Long 13.8451
Signerad med: BankID (4ba3d9fc-84cb-4ead-938b-ebfbfce06c27)
- Maj 04 2022 05:12PM Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6272253a389e8 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 ianspråk tas 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.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

