

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Flora 12



Årsredovisning för
Brf Flora 12
716439-4012
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

| Innehållsförteckning | Sida |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter och redovisningsprinciper | 10 |
| Ställda säkerheter och eventalförpliktelser | 16 |

po

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flora 12, 716439-4012, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| | | Vald t.o.m. föreningsstämman |
|----------------------------|----------------------|------------------------------|
| <i>Ordinarie ledamöter</i> | | |
| Tobias Cassel | Ordförande | 2017 |
| Christina Karlberg | Ledamot | 2018 |
| Tobias Kralmark | Ledamot | 2018 |
| David Westin | Ledamot | 2017 |
| Lars Andersson | Ledamot | 2017 |
| <i>Styrelsesuppleanter</i> | | |
| Sara Bergmark | | 2017 |
| <i>Ordinarie revisorer</i> | | |
| Ulf Kronkvist | Föreningsrevisor | 2017 |
| Peter Olsson | Auktoriserad revisor | 2017 |
| <i>Revisorssuppleanter</i> | | |
| Ingegerd Nilsson | Revisorssuppleant | 2017 |
| <i>Valberedning</i> | | |
| Victoria Palmcrantz | Sammanställande | 2017 |
| Karin Lövgren Nilsson | | 2017 |
| Lars Olovsson | | 2017 |

Firmateckning

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

20

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flora 12 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 22 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1902-1903.

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

Lägenhetsfördelning:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 3 | 5 | 7 | 4 | 3 |

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 202 910 kr och planerat underhåll för 102 355 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2013 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 310 000 kr per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Föreningen har sålt lägenhet 101.
- En av lokalerna mot Amiralsgatan har blivit ledig då Riksmäklaren gick i konkurs. Ny hyresgäst blir Öresunds trafikskola AB fr.o.m. 2017-05-01.
- Spolning av avloppsstammar och stuprör har genomförts.
- Installation av postboxar för samtliga lägenheter och lokaler.
- Inköp av ny mangel till tvättstugan.
- Renovering av brandgavel och gårdsmur mot Amiralsgatan 6.
- I sedvanlig ordning har städdagar arrangerats av Flora Design.

Planerade underhållsarbeten 2017

- Ommålning av fönsterbleck
- Skyddsmålning av fönster
- Åtgärda dagvattenbrunn på gård
- Översyn takfönster
- Olja ekportar

fv

| | År |
|---|-----------|
| Tidigare utfört underhåll | |
| 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 2014 | 2015 |
| Målning butiksfönster | 2015 |
| Renovering och ommålning av samtliga fönster | 2014 |
| Ventilationskontroll, OVK | 2014 |
| Tvättning och målning av plåttak | 2014 |
| Reparation av puts mot Amiralsgatan och Kungsgatan | 2014 |
| Ommålning av entréportar | 2014 |
| Ny torktumlare i tvättstugan | 2013 |
| Renovering av blyinfattade fönster i Amiralsgatans port | 2013 |
| Målning av golv och snickerier i gårdstrapphuset | 2012 |
| Rensning av ventilationskanaler | 2012 |
| Spolning av avloppsstammar | 2011 |
| Installation av elslingor i hängrännor och stuprör mot gården | 2011 |
| Ventilationskontroll, OVK | 2011 |
| Renovering av balkonger – nya balkongräcken | 2010 |
| Byte av hisslinor | 2009 |
| Rensning av ventilationskanaler | 2009 |
| Fönsterrenovering | 2008 |
| Energideklaration upprättad | 2008 |
| Radonmätning | 2008 |
| Ventilationskontroll, OVK | 2008 |
| Översyn av brandskydd | 2008 |
| Fasadtvätt | 2007 |
| Fönsterrenovering mot Amiralsgatan | 2007 |
| Brandbesiktning | 2006 |
| Försköning av gårdsmiljön | 2006 |
| Fönsterrenovering, Kungsgatans trapphus | 2006 |
| Renovering av tak | 2006 |
| Rensning av imkanaler | 2006 |
| Målning av portgång på Kungsgatan | 2005 |
| Byte av en tvättmaskin i tvättstugan | 2005 |
| Ventilationskontroll, OVK | 2005 |
| Nya porttelefoner | 2005 |
| Målning av trapphus i gårdshuset | 2004 |
| Rensning av dagvattenbrunnar och ledningar | 2004 |
| Ventilationskontroll, OVK | 2004 |
| Spolning av avloppsledningar | 2003 |
| Ny cirkulationspump till värmesystemet, kalibrering | 2003 |
| Ny tvättmaskin i tvättstugan | 2003 |
| Renovering av portar | 2001 |
| Byte av låssystem | 1998-1999 |
| Justeringar av ventilation | 1998-1999 |
| Fastigheten totalrenoverades: | 1993 |
| - Nya rörstammar | |
| - Nya elstammar | |
| - Nyinstallation av hissar | |
| - Omputsning av fasad | |
| - Omläggning av tak | |
| - Renovering och nybyggnad av balkonger | |
| - Nya fönster | |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 augusti 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter | 1 650 | 1 704 | 1 622 | 1 608 | 1 601 |
| Årets resultat | -102 | 61 | -2 516 | 2 | 22 |
| Årets resultat exkl avskrivningar | 200 | 363 | -2 170 | 298 | 314 |
| Avsättning till underhållsfond | -310 | -445 | -104 | -104 | -89 |
| Ianspråkstagande av underhållsfond | 102 | - | 83 | - | - |
| Resultat efter fondförändringar | -310 | -384 | -2 537 | -102 | -67 |
| Totalt eget kapital | 9 965 | 10 067 | 10 006 | 12 522 | 12 520 |
| Balansomslutning | 21 487 | 21 918 | 22 503 | 22 393 | 22 613 |
| Soliditet % | 46 | 46 | 45 | 56 | 55 |
| Likviditet % | 138 | 229 | 96 | 148 | 121 |
| Årsavgift för bostäder, kr / kvm | 473 | 473 | 451 | 451 | 451 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 334 | 311 | 288 | 282 | 268 |
| Ränta, kr / kvm | 77 | 101 | 109 | 109 | 131 |
| Snittränta (%) | 1,74 | 2,24 | | | |
| Underhållsfond, kr / kvm | 546 | 454 | 287 | 317 | 276 |
| Lån, kr / kvm | 4 444 | 4 514 | 4 603 | 3 810 | 3 887 |

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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.

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2015 då avgifterna höjdes med 4 %. Avseende årsavgifterna för 2017 har ännu inte beslut fattats, dock har det fram till och med avlämnandet av årsredovisningen inte skett någon förändring av nivån på årsavgifterna sedan 2015.

Överlåtelse

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

Under året har föreningens sista kvarvarande hyresrätt, lägenhet 101, upplåtits som bostadsrätt. Tillträde skedde i januari 2017. Av föreningens medlemslägenheter har ytterligare 3 överlåtits under året:

| Lägenhet | Överlåtare | Ny innehavare | Datum |
|----------|--------------------------------------|---------------------------------------|------------|
| 305 | Andreas Johnsson | Pouline Gernes | 2016-05-18 |
| 204 | Robert Felczak och Anna Sandström | Christian och Gunilla Freiburghaus | 2016-05-29 |
| 002 | Ann-Kristin och Rune Elisson | Irma Winberg | 2016-08-03 |
| 101 | Brf Flora 12 | Ingrid och Kjell Bodensten | 2016-11-22 |

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 32 medlemmar.

fo

| | |
|---|-------------------------|
| Avtal | |
| Föreningen har följande väsentliga avtal: | |
| Bredablick Förvaltning | Ekonomisk förvaltning |
| Bredablick Förvaltning | Teknisk förvaltning |
| Com Hem | Kabel-TV och bredband |
| E.ON | El-avtal avseende volym |
| E.ON | Fjärrvärme |
| IL Recycling och Ekdahl Miljö | Avfallshantering |

Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|--|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| | <i>Insatser och upplåtelseavgifter</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Balanserat Resultat</i> | <i>Årets Resultat</i> |
| Vid årets början | 11 718 489 | 1 167 039 | -2 879 271 | 61 062 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | 61 062 | -61 062 |
| Avsättning till underhållsfond | | 310 000 | -310 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -102 355 | 102 355 | |
| Årets resultat | | | | -102 218 |
| Vid årets slut | 11 718 489 | 1 374 684 | -3 025 854 | -102 218 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|------------|
| Balanserat resultat | -2 818 209 |
| Årets resultat före fondförändring | -102 218 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -310 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 102 355 |
| Summa över/underskott | -3 128 072 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 128 072**

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

PD

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|--|-------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 1 604 160 | 1 635 902 |
| Hyses- och avgiftsbortfall | | - | -487 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 45 610 | 67 825 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 1 649 770 | 1 703 240 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3,4,5 | -1 146 152 | -948 650 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -110 140 | -134 745 |
| Personalkostnader | 7 | - | -200 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8 | -301 937 | -301 937 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 558 229 | -1 385 532 |
| Rörelseresultat | | 91 541 | 317 708 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 1 274 | 2 813 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -195 033 | -259 459 |
| Summa finansiella poster | | -193 759 | -256 646 |
| Resultat efter finansiella poster | | -102 218 | 61 062 |
| Årets resultat | | -102 218 | 61 062 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 11 | 21 029 512 | 21 324 581 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 12 | 9 730 | 16 598 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>21 039 242</u> | <u>21 341 179</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos intresseföretag | | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | <u>2 800</u> | <u>2 800</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>21 042 042</u> | <u>21 343 979</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 31 498 | - |
| Övriga fordringar | | 138 | 310 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 40 769 | 39 106 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>72 405</u> | <u>39 416</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | 14 | 372 861 | 534 148 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>445 266</u> | <u>573 564</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>21 487 308</u> | <u>21 917 543</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 11 718 489 | 11 718 489 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 374 683 | 1 167 039 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>13 093 172</u> | <u>12 885 528</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -3 025 854 | -2 879 271 |
| Årets resultat | | -102 218 | 61 062 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>-3 128 072</u> | <u>-2 818 209</u> |
| Summa eget kapital | | <u>9 965 100</u> | <u>10 067 319</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 15,16 | 11 200 000 | 11 600 000 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>11 200 000</u> | <u>11 600 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 86 211 | 77 967 |
| Skatteskulder | | 10 056 | 22 344 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 225 941 | 149 913 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>322 208</u> | <u>250 224</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>21 487 308</u> | <u>21 917 543</u> |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | |
| Rörelseresultat | 91 541 |
| Avskrivningar | 301 937 |
| | <hr/> |
| | 393 478 |
| | |
| Erhållen ränta | 1 274 |
| Erlagd ränta | -195 033 |
| | <hr/> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 199 719 |
| | |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | -32 990 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | 71 984 |
| | <hr/> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 238 713 |
| | |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | <hr/> |
| | - |
| | |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | |
| Amortering av låneskulder | -400 000 |
| | <hr/> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -400 000 |
| | |
| Årets kassaflöde | <hr/> |
| | -161 287 |
| Likvida medel vid årets början | 534 148 |
| | <hr/> |
| Likvida medel vid årets slut | 372 861 |

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

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

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr 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:

| | |
|---------------------|--------|
| Byggnad | 100 år |
| Balkonger / Terrass | 10 år |
| Inventarier | 5 år |

ft

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 956 544 | 956 544 |
| Hyror, bostäder | 117 156 | 123 264 |
| Hyror, lokaler | 520 410 | 545 294 |
| Övriga objekt | 10 050 | 10 800 |
| Summa | 1 604 160 | 1 635 902 |

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgifter | 4 442 | 2 223 |
| Övriga intäkter | 41 170 | 20 078 |
| Försäkringsersättningar | - | 45 527 |
| Rörelsens sidointäkter och korrigeringar | -2 | -3 |
| Summa | 45 610 | 67 825 |

Not 3 Reparationer

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Lokaler | 26 215 | 35 850 |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 2 324 | 6 299 |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 4 738 | 6 241 |
| Övrigt, gemensamma utrymmen | 23 226 | - |
| VA & sanitet, installationer | 20 134 | 5 327 |
| Värme, installationer | 27 342 | - |
| Ventilation, installationer | - | 29 821 |
| El, installationer | 3 668 | 4 839 |
| Hiss | 32 002 | 16 822 |
| Huskropp | 26 413 | 21 148 |
| Markytor | - | 2 625 |
| Vattenskador | 36 848 | 21 186 |
| Summa | 202 910 | 150 158 |

Not 4 Planerat underhåll

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 21 875 | - |
| VA & sanitet, installationer | 31 920 | - |
| Huskropp, fasader | 48 560 | - |
| Summa | 102 355 | - |

Not 5 Driftskostnader

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt | 69 976 | 65 136 |
| Fastighetsförvaltning | 119 285 | 114 001 |
| Besiktningkostnader | - | 5 198 |
| Gångbanerenhållning | 11 087 | 11 233 |
| Snöröjning | 6 898 | 6 001 |
| Serviceavtal | 9 678 | 9 437 |
| Förbrukningsinventarier | 13 085 | - |
| Förbrukningsmaterial | 10 750 | 8 020 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | - | 1 199 |
| El | 92 044 | 90 651 |
| Uppvärmning | 337 037 | 320 394 |
| Vatten och avlopp | 53 428 | 53 041 |
| Avfallshantering | 46 398 | 43 066 |
| Fastighetsförsäkring | 23 036 | 22 813 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 414 | 432 |
| Kabel-TV | 18 647 | 18 276 |
| Internet | 27 713 | 27 720 |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon | 1 412 | 1 874 |
| Summa | 840 888 | 798 492 |

Not 6 Övriga kostnader

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | - | 2 129 |
| Resekostnader | 100 | 100 |
| Kontorsmateriel och trycksaker | - | 89 |
| Tele och post | 1 399 | 1 456 |
| Förvaltningskostnader | 75 836 | 77 377 |
| Revision | 14 000 | 16 400 |
| Självrisker vid skada | - | 22 200 |
| Jurist- och advokatkostnader | - | 2 850 |
| Bankkostnader | 462 | - |
| IT-tjänster | 363 | 372 |
| Övriga externa tjänster | - | 594 |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 4 480 | 4 480 |
| Övriga externa kostnader | 13 500 | 6 699 |
| Summa | 110 140 | 134 746 |

po

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övriga kostnadsersättningar | - | 200 |
| Summa | - | 200 |

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och byggnadsinventarier | 191 463 | 191 464 |
| Standardförbättringar | 103 606 | 103 605 |
| Maskiner och inventarier | 6 868 | 6 868 |
| Summa | 301 937 | 301 937 |

Not 9 Ränteintäkter

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | 1 255 | 2 810 |
| Ränteintäkter, skattekonto | 19 | 3 |
| Summa | 1 274 | 2 813 |

Not 10 Räntekostnader

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 195 033 | 259 447 |
| Räntekostnader för kortfristiga skulder | - | 12 |
| Summa | 195 033 | 259 459 |

Not 11 Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| 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 |
| | <u>26 700 891</u> | <u>26 700 891</u> |
| <i>Årets anskaffningar</i> | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | 26 700 891 | 26 700 891 |
| Ingående avskrivningar | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -4 298 581 | -4 107 117 |
| -Standardförbättringar | -1 077 729 | -974 124 |
| | <u>-5 376 310</u> | <u>-5 081 241</u> |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -191 463 | -191 464 |
| -Årets avskrivning på standardförbättringar | -103 606 | -103 605 |
| | <u>-295 069</u> | <u>-295 069</u> |
| Utgående avskrivningar | -5 671 379 | -5 376 310 |
| Redovisat värde | 21 029 512 | 21 324 581 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 18 571 956 | 18 763 419 |
| Mark | 2 094 937 | 2 094 937 |
| Standardförbättringar | 362 619 | 466 225 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 32 000 000 | 31 000 000 |
| Lokaler | 4 208 000 | 3 779 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 36 208 000 | 34 779 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | 22 485 000 | 22 890 000 |
| <i>Varav mark</i> | 13 723 000 | 11 889 000 |

90

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| -Installationer | 34 341 | 34 341 |
| | <u>34 341</u> | <u>34 341</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | 34 341 | 34 341 |
| Ingående avskrivningar | | |
| Vid årets början | | |
| -Maskiner och inventarier | -17 743 | -10 875 |
| | <u>-17 743</u> | <u>-10 875</u> |
| Årets avskrivningar | | |
| -Maskiner och inventarier | -6 868 | -6 868 |
| | <u>-6 868</u> | <u>-6 868</u> |
| Utgående avskrivningar | -24 611 | -17 743 |
| Redovisat värde | 9 730 | 16 598 |
| -Maskiner och inventarier | 9 730 | 16 598 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 23 890 | 23 036 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 16 879 | 16 070 |
| | <u>40 769</u> | <u>39 106</u> |

Not 14 Kassa och bank

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto, Handelsbanken | 372 861 | 534 148 |
| | <u>372 861</u> | <u>534 148</u> |

Not 15 Förfall fastighetslån

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | - | 6 100 000 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | - | 5 500 000 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 11 200 000 | - |
| | <u>11 200 000</u> | <u>11 600 000</u> |

Not 16 Fastighetslån

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 11 200 000 | 11 600 000 |
| Summa | <u>11 200 000</u> | <u>11 600 000</u> |

PO

| Låneinstitut | Ränta | Rörligt/Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|-------|---------------------|-------------------|----------|----------------|-------------------|
| Stadshypotek | 0,80% | Rörligt | 2 100 000 | - | 200 000 | 1 900 000 |
| Stadshypotek | 1,73% | 2020-07-30 | 1 500 000 | - | - | 1 500 000 |
| Stadshypotek | 1,92% | 2020-06-30 | 4 000 000 | - | - | 4 000 000 |
| Stadshypotek | 0,80% | Rörligt | 4 000 000 | - | 200 000 | 3 800 000 |
| | | | 11 600 000 | - | 400 000 | 11 200 000 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 2 416 | 2 303 |
| Förutbetalda intäkter | 103 748 | 80 768 |
| Upplupna driftskostnader | 83 633 | 52 511 |
| Upplupna revisionsarvoden | 27 500 | 13 500 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 645 | 831 |
| | 225 942 | 149 913 |

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 14 217 000 | 14 217 000 |
| I eget förvar | 17 783 000 | 17 783 000 |
| Summa ställda säkerheter | 32 000 000 | 32 000 000 |

Eventalförpliktelser

| | | |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Eventalförpliktelser | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |
| Summa eventalförpliktelser | - | - |

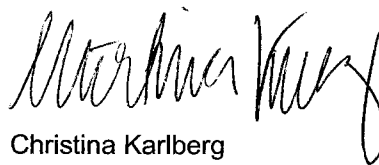
PC

Underskrifter

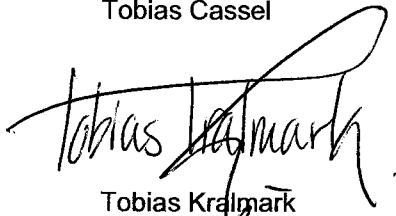
Malmö 2017-06-02



Tobias Cassel



Christina Karlberg



Tobias Kralmark



David Westin



Lars Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-06-08
Ernst & Young



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Ulf Kronkvist
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flora 12 för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroende valda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt 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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

☐

Den förtroende valda 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 Brf Flora 12 för år 2016 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. Jag som auktoriserad revisor 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 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, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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 förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

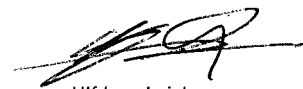
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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 överträdelse 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 8 / 6 2017

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Ulf Kronkvist
Förtroendevald revisor

