

Bostadsrättsföreningen Flora 12

Årsredovisning 2020



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Flora 12

716439-4012

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020.

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	2021
Johan Paulsson	Ledamot	2021
Ulf Herder	Ledamot	2021
Kjell Bodensten	Ledamot	2022
Tobias Kralmark	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Nina Nordkvist	Suppleant	2021
Jan Arenhill	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Leena Berlin Hallrup	Föreningsvald revisor
Ernst & Young, Peter Olsson	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleant

Christian Freiburghaus

Valberedning

David Westin	Sammanställande
Hans Rynning	
Gunilla Freiburghaus	

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.

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
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 AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Sekant Fastighetsservice	Teknisk Förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Sekant Fastighetsservice	Jour
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
A L T Hiss	Serviceavtal hissar
Climat 80	Serviceavtal ventilation
E.ON	Serviceavtal värmesystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 109 513 kr och planerat underhåll för 75 918 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 Råköll AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 567 910 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 225 kr per kvm. I kommande års underhåll ingår installation av individuell mätning av el.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Sekant är ny teknisk förvaltare fr.o.m. 2020-01-01.
- OVK genomfördes 2020-07-13.
- Årsstämman tog beslut att Brf Flora 12 ska ha gemensam el.
- Två av lokalhyresgästerna fick nedsatt hyra april-juni pga snabb nedgång av antal kunder under Covid-19 pandemin. Nedsättningen var på 50 % och av denna del ersattes Brf Flora 12 med 50 % från statligt stöd.
- Arbetet med att införa gemensam el påbörjades.
- Arbetet inför hissrenoveringen påbörjades.
- I sedvanlig ordning har städdagar arrangerats vår och höst.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Ny underhållsplan har tagits fram	2019
Ny soprumsdörr har installerats	2019
Ny belysning har installerats i gemensamma utrymmen	2019
Byte av fjärrvärmepåbox	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 9 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett, lägenhet 304 och 305 har överlåtits. Föregående år skedde 2 överlåtelser.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 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>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 842	1 695	1 691	1 543
Resultat efter finansiella poster	386	-42	-100	-424
Förändring av underhållsfond	492	302	172	356
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	85	3	26	-478
Soliditet %	67	67	67	66
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	556	501	501	471
Driftskostnad, kr / kvm	342	353	342	315
Ränta, kr / kvm	39	44	44	50
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	225	171	159	156
Lån, kr / kvm	2 619	2 619	2 568	2 556
Snittränta (%)	1,49	1,70	1,71	1,96

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	2 205 177	-4 482 659	-42 384
Disposition enligt föreningsstämma				-42 384	42 384
Avsättning till underhållsfond			567 910	-567 910	
Ianspråktagande av underhållsfond			-75 918	75 918	
Årets resultat					386 255
Vid årets slut	12 772 269	3 452 871	2 697 169	-5 017 035	386 255

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 525 043
Årets resultat före fondförändring	386 255
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-567 910
Årets ianspråktagande av underhållsfond	75 918
Summa över/underskott	-4 630 780

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 630 780**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 758 778	1 639 552
Övriga rörelseintäkter	3	82 765	55 012
Summa rörelseintäkter		1 841 543	1 694 564
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 046 375	-1 138 298
Övriga externa kostnader	7	-112 637	-135 460
Personalkostnader	8	-6 930	-4 950
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-191 463	-346 872
Summa rörelsekostnader		-1 357 405	-1 625 580
Rörelseresultat		484 138	68 984
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		351	524
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 234	-111 892
Summa finansiella poster		-97 883	-111 368
Resultat efter finansiella poster		386 255	-42 384
Årets resultat		386 255	-42 384

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	19 901 038	20 092 503
Summa materiella anläggningstillgångar		19 901 038	20 092 503
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		19 903 838	20 095 303
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 722	156
Övriga fordringar		9 304	8 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	46 074	45 455
Summa kortfristiga fordringar		60 100	54 255
Kassa och bank	12	1 252 897	699 455
Summa omsättningstillgångar		1 312 997	753 710
SUMMA TILLGÅNGAR		21 216 835	20 849 013

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser/Upplåtelseavgifter		12 772 269	12 772 269
Kapitaltillskott		3 452 871	3 452 871
Underhållsfond		2 697 169	2 205 177
Summa bundet eget kapital		18 922 309	18 430 317
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 017 035	-4 482 659
Årets resultat		386 255	-42 384
Summa fritt eget kapital		-4 630 780	-4 525 043
Summa eget kapital		14 291 529	13 905 274
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	5 500 000	-
Summa långfristiga skulder		5 500 000	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	1 100 000	6 600 000
Leverantörsskulder		55 441	45 719
Skatteskulder		6 989	5 849
Övriga skulder		64 823	64 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	198 053	228 145
Summa kortfristiga skulder		1 425 306	6 943 739
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 216 835	20 849 013

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	484 138	68 983
Avskrivningar	191 463	346 872
	675 601	415 855
Erhållen ränta	351	524
Erlagd ränta	-98 234	-111 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	577 718	304 487
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 845	-1 975
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-18 431	-69 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	553 442	232 532
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 600 000	1 100 000
Amortering av låneskulder	-6 600 000	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	553 442	232 532
Likvida medel vid årets början	699 455	466 923
Likvida medel vid årets slut	1 252 897	699 455

(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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 183 764	1 067 124
Hyror lokaler	564 214	561 628
Övriga objekt	10 800	10 800
Summa	1 758 778	1 639 552

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Debiterad fastighetsskatt	50 804	38 368
Överlåtelseavgifter	4 692	1 163
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 182	3 874
Övriga intäkter	26 087	1 964
Försäkringsersättningar	-	9 643
Summa	82 765	55 012

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	9 471	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 140	4 767
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 629
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 171	21 492
VA & sanitet, installationer	2 228	20 966
Ventilation, installationer	14 975	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	18 655	-
Hiss	2 050	36 644
Markytor	11 119	-
Vattenskador	43 705	31 142
Summa	109 513	118 639

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	20 426
Övrigt, gemensamma utrymmen	17 063	-
El, installationer	30 730	108 818
Hiss	28 125	-
Summa	75 918	129 244

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	78 588	77 444
Teknisk förvaltning	104 461	128 617
Besiktningskostnader	28 545	23 041
Bevakningskostnader	2 839	-
Gångbanerenhållning	11 313	11 313
Snöröjning	6 044	7 060
Serviceavtal	27 182	17 436
Förbrukningsmaterial	10 497	10 008
El	94 525	118 349
Uppvärmning	301 025	314 016
Vatten och avlopp	61 622	55 928
Avfallshantering	45 523	40 732
Försäkringar	26 751	25 125
Systematiskt brandskyddsarbete	573	469
Kabel-TV	20 231	19 761
Bredband	35 970	35 989
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 254	5 128
Summa	860 944	890 415

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	1 062
Tele och post	1 546	1 666
Förvaltningskostnader	82 313	82 535
Revision	14 888	14 699
Jurist- och advokatkostnader	5 760	-
Bankkostnader	926	816
IT-tjänster	344	1 521
Övriga externa tjänster	-	26 590
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 660	4 570
Övriga externa kostnader	2 200	2 000
Summa	112 637	135 460

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	6 930	4 950
Summa	6 930	4 950

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	191 463	191 464
Standardförbättringar	-	155 408
Summa	191 463	346 872

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<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
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	26 700 891	26 700 891
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 064 434	-4 872 971
-Standardförbättringar	-1 543 954	-1 388 546
	-6 608 388	-6 261 517
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-191 463	-191 464
-Årets avskrivningar på standardförbättringar	-	-155 408
	-191 463	-346 872
<i>Utgående avskrivningar</i>	-6 799 851	-6 608 389
 Redovisat värde	19 901 038	20 092 503
 <i>Varav</i>		
Byggnader	17 806 101	17 997 566
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

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	46 074	45 455
Summa	46 074	45 455

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 252 897	699 455
Summa	1 252 897	699 455

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 100 000	6 600 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 500 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	6 600 000	6 600 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
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 %	Löst	1 100 000	-	1 100 000	-
Stadshypotek	1,73 %	Löst	1 500 000	-	1 500 000	-
Stadshypotek	1,92 %	Löst	4 000 000	-	4 000 000	-
Stadshypotek	0,80 %	2021-09-28	-	1 100 000	-	1 100 000
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	6 600 000	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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	6 930	4 950
Förutbetalda intäkter	108 814	138 649
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 800
Upplupna driftskostnader	67 309	69 746
Summa	198 053	228 145

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000
Summa ställda säkerheter	32 000 000	32 000 000

Underskrifter

Malmö, 2021- -

Christina Karlberg
Styrelseordförande

Johan Paulsson

Ulf Herder

Kjell Bodensten

Tobias Kralmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -
Ernst & Young

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Leena Berlin Hallrup
Föreningsrevisor

This documents contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

This documents contains 17 pages before this page

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Karin Elisabet Karlberg Christina

4ebcf59d-7439-455d-9d02-36ca7ece110d - 2021-05-24 18:23:01 UTC +03:00

BankID - 2cd1474f-db5a-494d-ac72-a9ba9cdb63e8 - SE

Robert Herder Ulf

7cfcee6a-668e-4ec0-8d18-a9361f59d938 - 2021-05-24 22:18:30 UTC +03:00

BankID - ed2152ce-71aa-425d-b568-a754e28bd9f3 - SE

Kjell Anders Bodensten Hans

7cfcee6a-668e-4ec0-8d18-a9361f59d938 - 2021-05-25 13:09:38 UTC +03:00

BankID - ef4d1302-928e-45e7-bc6e-77b49eee26c1 - SE

Fredrik Paulsson Johan

400e493c-4e29-4b84-8571-9296a467807a - 2021-05-26 11:59:28 UTC +03:00

BankID - fe875482-c4df-46e5-9aa1-f87b9b9965f3 - SE

KRALMARK TOBIAS

db07e362-8f60-4a23-902a-1ead6ae24670 - 2021-05-26 14:43:31 UTC +03:00

BankID - 0a7d35ae-6184-4cfb-b8da-bb1a10fa65a4 - SE

BERLIN HALLRUP KATARINA

deeeab04-2525-4e9e-a302-d36786b11631 - 2021-05-26 19:00:33 UTC +03:00

BankID - 87a04309-8000-48b4-972e-88483432502b - SE

Peter Robert Olsson Lars

4578079e-7295-48ac-a520-cf6eb0fb6779 - 2021-05-27 14:07:23 UTC +03:00

BankID - 0f0eff62-5d9e-495c-b15e-f38ff1e511df - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

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 2020.

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 2020 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 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 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 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 revisionssed 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 2020 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 trygghetssätt.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 2021

Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Leena Berlin Hallrup
Förtroendevald revisor

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

BERLIN HALLRUP KATARINA

a67af4db-975c-43f7-84ab-09b720e9f580 - 2021-05-27 12:03:13 UTC +03:00

BankID - d6039001-5a53-44bb-a399-efda357ee1ca - SE

Peter Robert Olsson Lars

fa6dad0d-4aef-4fba-93ce-4bc1ecd17bea - 2021-05-27 14:07:23 UTC +03:00

BankID - 0f0eff62-5d9e-495c-b15e-f38ff1e511df - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

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.

Vi ser om ditt hus.

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

