

# Bostadsrättsföreningen Flora 12

Årsredovisning 2018



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Flora 12**  
716439-4012  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

60

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flora 12, 716439-4012, får härmed avge årsredovisning för 2018.

### 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 1997-03-31 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>
Tobias Cassel	Ordförande	2019
Ulf Kronqvist	Ledamot	2019
Lars Andersson	Ledamot	2019
Tobias Kralmark	Ledamot	2020
Gunilla Freiburghaus	Ledamot	2020

#### Styrelsesuppleanter

Sara Bergmark	Suppleant	2019
---------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

Hans Ryning	Föreningsvald revisor
Ernst & Young	Auktoriserad revisor

#### Revisorssuppleanter


Leena Berlin Hallrup	Revisorssuppleant
----------------------	-------------------

#### Valberedning

Victoria Palmcrantz	Sammanställande
Karin Lövgren Nilsson	
Lars Olovsson	

### **Firmateckning**

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

10 

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flora 12 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1902-1903. 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	7	4	3

Total tomtarea:	928 kvm
Total bostadsarea:	2130 kvm
Total lokalarea:	440 kvm

### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid hyresavtal
Grip fastighetsmäklari AB	76 kvm	2020-03-31
Nobel Wellnes Massage	85 kvm	2020-12-31
Curamet AB	86 kvm	2021-09-30
Öresunds Trafikskola AB	143 kvm	2022-04-30

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

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
ComHem	Kabel-TV
ComHem	Bredband
Ekdahl Miljö och Stena Recycling	Återvinning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestad	Jour
Brandservice Syd	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
A L T Hiss	Serviceavtal hissar

*MD*

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 128 064 kr och planerat underhåll för 250 756 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2013 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 423 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 168 kr per kvm.

### Planerade underhållsarbeten 2019

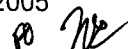
Översyn radiatorventiler  
Åtgärd av skadade fönster och takfönster samt oljning portar

### Underhållsarbeten utförda under 2018

Byte av fjärrvärmepårlare

### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Renovering av lokalerna åt vår hyresgäst Bostadsagenten	2017
Skyddsmålning av fönster har genomförts	2017
Målning av fönsterbleck utförd	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 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 hänggrännor 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



<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
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 året**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2018, samt extra föreningsstämma den 22 april 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Händelser under året

Nya stadgar antogs på stämman i juni efter beslut på extrastämma i april.

Höjning av årsavgifterna med 5%.

Ny hyresgäst: Curamet tog över när begravningsbyrån flyttade ut.

Byte av fjärrvärmeväxlare utförd.

OVK genomfört.

Energideklaration utförd.

I sedvanlig ordning har städdagar arrangerats vår och höst.

## **Medlemsinformation**

### Överlåtelser

Under 2018 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 0 st

### Medlemmar


Vid årets ingång hade föreningen 34 medlemmar.

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 2018 då avgifterna höjdes med 5 %.



## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rörelsens intäkter	1 691	1 543	1 650	1 704
Resultat efter finansiella poster	-100	-424	-102	61
Förändring av underhållsfond	172	356	208	445
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	26	-478	-8	-82
Soliditet %	67	66	46	46
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	501	471	473	473
Driftskostnad, kr / kvm	331	315	334	311
Ränta, kr / kvm	42	50	77	101
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	159	156	117	167
Lån, kr / kvm	2 481	2 556	4 444	4 514
Snittränta (%)	1,71	1,96	1,74	2,24

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean 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.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>16 225 140</b>	<b>1 731 177</b>	<b>-3 484 566</b>	<b>-424 430</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-424 430	424 430
Avsättning till underhållsfond		423 000	-423 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-250 756	250 756	
Årets resultat				-99 663
<b>Vid årets slut</b>	<b>16 225 140</b>	<b>1 903 421</b>	<b>-4 081 240</b>	<b>-99 663</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 908 996
Årets resultat före fondförändring	-99 663
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-423 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	250 756
Summa över/underskott	-4 180 903

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-4 180 903**


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

80 



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 638 417	1 496 690
Övriga rörelseintäkter	3	52 477	45 819
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 690 894</b>	<b>1 542 509</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 257 951	-1 368 190
Övriga externa kostnader	7	-122 545	-164 240
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-297 931	-301 937
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 678 427</b>	<b>-1 834 367</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 467</b>	<b>-291 858</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		733	635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 863	-133 207
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-112 130</b>	<b>-132 572</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-99 663</b>	<b>-424 430</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-99 663</b>	<b>-424 430</b>

RD 


## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	20 439 374	20 734 443
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	2 862
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>20 439 374</u>	<u>20 737 305</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>20 442 174</u>	<u>20 740 105</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		8 648	8 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	43 632	42 320
Summa kortfristiga fordringar		<u>52 280</u>	<u>50 962</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	466 923	423 639
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>519 203</u>	<u>474 601</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>20 961 377</u>	<u>21 214 706</u>

*PO*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		16 225 140	16 225 140
Underhållsfond		1 903 421	1 731 177
Summa bundet eget kapital		18 128 561	17 956 317
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 081 240	-3 484 566
Årets resultat		-99 663	-424 430
Summa fritt eget kapital		-4 180 903	-3 908 996
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 947 658</b>	<b>14 047 321</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	6 600 000	6 800 000
Summa långfristiga skulder		6 600 000	6 800 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		175 515	121 282
Skatteskulder		5 924	8 145
Övriga skulder		38 604	7 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	193 676	230 873
Summa kortfristiga skulder		413 719	367 385
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 961 377</b>	<b>21 214 706</b>

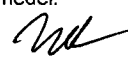
RO 

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	12 479	-291 858
Avskrivningar	297 931	301 937
	<b>310 410</b>	<b>10 079</b>
Erhållen ränta	733	635
Erlagd ränta	-112 875	-133 207
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>198 268</b>	<b>-122 493</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 318	28 375
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	46 334	38 245
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>243 284</b>	<b>-55 873</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	4 271 700
Kapitaltillskott	-	234 951
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>4 506 651</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-200 000	-4 400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-200 000</b>	<b>-4 400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>43 284</b>	<b>50 778</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>423 639</b>	<b>372 861</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>466 923</b>	<b>423 639</b>

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

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

80 

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

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

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnad  
Balkonger/terrass  
Inventarier

100 år  
10 år  
5 år

*fo*

## Noter

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 067 127	1 003 482
Hyror lokaler	560 490	482 558
Övriga objekt	10 800	10 650
<b>Summa</b>	<b>1 638 417</b>	<b>1 496 690</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Debiterad fastighetsskatt	38 365	34 286
Överlåtelseavgifter	2 276	1 108
Övriga intäkter	11 836	10 425
<b>Summa</b>	<b>52 477</b>	<b>45 819</b>

### Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lokaler	5 414	253 826
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 152	528
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 900	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 203	5 799
VA & sanitet, installationer	1 972	17 363
Värme, installationer	15 689	1 223
El, installationer	1 056	27 106
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 606	-
Hiss	12 251	14 802
Huskropp	17 325	14 203
Markytor	-	10 500
Vattenskador	40 496	125 317
<b>Summa</b>	<b>128 064</b>	<b>470 667</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Värme, installationer	268 320	-
Ventilation, installationer	11 689	-
Huskropp, fönster	-29 253	58 506
<b>Summa</b>	<b>250 756</b>	<b>58 506</b>

10

NR

### Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	71 494	71 010
Teknisk förvaltning	129 135	120 177
Fastighetsförvaltning utöver avtal	2 538	737
Städning	-	1 591
Besiktningkostnader	13 880	2 729
Gångbanerenshållning	11 133	11 273
Snöröjning	5 899	5 531
Serviceavtal	10 819	9 815
Förbrukningsmaterial	10 202	15 593
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 287	-
El	117 203	101 591
Uppvärmning	331 435	333 191
Vatten och avlopp	53 966	46 216
Avfallshantering	38 737	41 697
Försäkringar	24 896	23 890
Systematiskt brandskyddsarbete	2 505	2 987
Kabel-TV	19 077	19 095
Internet	27 720	27 720
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 204	4 174
<b>Summa</b>	<b>879 130</b>	<b>839 017</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Resekostnader	-	100
Kontorsmateriel och trycksaker	90	375
Tele och post	1 907	1 469
Ekonomisk förvaltning	62 106	63 734
Övriga förvaltningskostnader	12 679	14 715
Revision	15 097	8 403
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	21 646
Jurist- och advokatkostnader	3 800	14 580
Bankkostnader	486	502
IT-tjänster	-	463
Övriga externa tjänster	20 000	31 875
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 480	-
Övriga externa kostnader	1 900	6 378
<b>Summa</b>	<b>122 545</b>	<b>164 240</b>

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	191 463	191 464
Standardförbättringar	103 606	103 605
Inventarier, maskiner och installationer	2 862	6 868
<b>Summa</b>	<b>297 931</b>	<b>301 937</b>

RD *ML*

## Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<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>26 700 891</u>	<u>26 700 891</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 681 508	-4 490 044
-Standardförbättringar	-1 284 940	-1 181 335
	<u>-5 966 448</u>	<u>-5 671 379</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>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 261 517</b>	<b>-5 966 448</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>20 439 374</b>	<b>20 734 443</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 189 029	18 380 492
Standardförbättringar	155 408	259 014
Mark	2 094 937	2 094 937
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	32 000 000	32 000 000
Lokaler	4 208 000	4 208 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>36 208 000</b>	<b>36 208 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	22 485 000	22 485 000

PO ME



## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	34 341	34 341
	34 341	34 341
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>34 341</b>	<b>34 341</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-31 479	-24 611
	-31 479	-24 611
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 862	-6 868
	-2 862	-6 868
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-34 341</b>	<b>-31 479</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>2 862</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	43 632	42 320
	<b>43 632</b>	<b>42 320</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	466 923	423 639
	<b>466 923</b>	<b>423 639</b>

## Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	6 600 000	6 800 000
	<b>6 600 000</b>	<b>6 800 000</b>

40 JB

## Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	6 600 000	6 800 000
<b>Summa</b>	<b>6 600 000</b>	<b>6 800 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,80%	2019-09-26	1 300 000	-	200 000	1 100 000
Stadshypotek	1,73%	2020-07-30	1 500 000	-	-	1 500 000
Stadshypotek	1,92%	2020-06-30	4 000 000	-	-	4 000 000
			<b>6 800 000</b>	<b>-</b>	<b>200 000</b>	<b>6 600 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	2 261	2 279
Förutbetalda intäkter	112 875	148 881
Upplupna revisionsarvoden	14 000	12 500
Upplupna driftskostnader	64 540	67 213
	<b>193 676</b>	<b>230 873</b>

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	14 217 000	14 217 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 217 000</b>	<b>14 217 000</b>
I eget förvar	17 783 000	17 783 000

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

80 - ME

## Underskrifter

Malmö, 2019-01-29



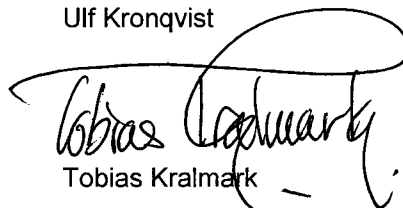
Tobias Cassel



Ulf Kronqvist

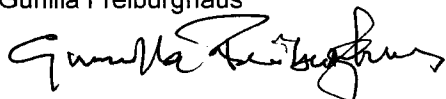


Lars Andersson



Tobias Kralmark

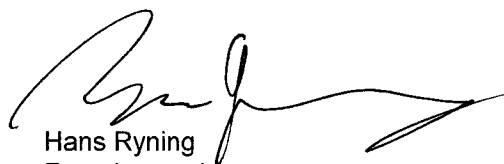
Gunilla Freiburghaus



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-14  
Ernst & Young



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor



Hans Ryning  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flora 12 för år 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 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.

RS 

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggsamt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

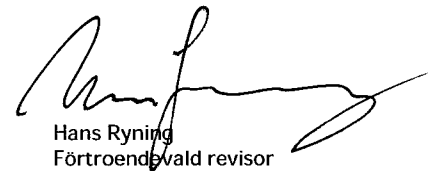
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder 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 14/5 2019

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor



Hans Rynning  
Förtroendevald revisor





Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

