

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Flora 12



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Flora 12
716439-4012
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

42

NE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flora 12, 716439-4012, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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	2018
Ulf Kronqvist	Ledamot	2019
Lars Andersson	Ledamot	2019
Tobias Kralmark	Ledamot	2018
Christina Karlberg	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Sara Bergmark	Suppleant	2018
---------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Hans Ryning	Föreningsvald revisor	2018
Peter Olsson, Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2018

Revisorsuppleanter

Ingegerd Nilsson		2018
------------------	--	------

Valberedning

Victoria Palmcrantz	Sammanställande	2018
Karin Lövgren Nilsson		2018
Lars Olovsson		2018

Firmateckning

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

8/11

NR

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 adress är Kungsgatan 10 och Amiralsgatan 4, Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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 470 667 kr och planerat underhåll för 58 506 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 avsätts det 415 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 156 kr per kvm.

Planerade underhållsarbeten 2018

Eventuellt byte av Fjärrvärmväxlare.

Underhållsarbeten utförda under 2017

Renovering av lokalerna åt vår hyresgäst Bostadsagenten.
Skyddsmålning av fönster har genomförts.
Målning av fönsterbleck utförd.
Översyn av takfönster.
Dagvattenbrunn på gård har åtgärdats.

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

AK

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

80

nr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Öresunds trafikskola AB har tillträtt som ny hyresgäst fr.o.m. 2017-05-01.

I sedvanlig ordning har städdagar arrangerats av Flora Design

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 543	1 650	1 704	1 622
Resultat efter finansiella poster	-424	-102	61	-2 516
Förändring av underhållsfond	356	208	445	21
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-478	-8	-82	-2 191
Soliditet %	66	46	46	45
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	471	473	473	451
Driftskostnad, kr / kvm	315	334	311	288
Ränta, kr / kvm	50	77	101	109
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	156	117	167	39
Lån, kr / kvm	2 556	4 444	4 514	4 603
Snittränta (%)	1,48	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.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 5 %.

Överlåtelse

Under 2017 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 32 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 34 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Ekdahl Miljö och Stena Recycling	Avfallsåtervinning
Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
E.ON	El-avtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Brandservice Syd	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
A L T Hiss	Serviceavtal hissar
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering

90

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser /Upplåtelseavgifter</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	8 500 569	3 217 920	1 374 683	-3 025 854	-102 218
Disposition enligt föreningsstämma				-102 218	102 218
Avsättning till underhållsfond			415 000	-415 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-58 506	58 506	
Årets upplåtelser & kapitaltillskott	4 271 700	234 951			
Årets resultat					-424 430
Vid årets slut	12 772 269	3 452 871	1 731 177	-3 484 566	-424 430

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 128 072
Årets resultat före fondförändring	-424 430
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-415 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	58 506
Summa över/underskott	-3 908 996

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 908 996**

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

RP

RP

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 496 690	1 571 542
Övriga rörelseintäkter	2	45 819	78 228
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 542 509	1 649 770
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 368 190	-1 146 152
Övriga externa kostnader	6	-164 240	-110 140
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-301 937	-301 937
Summa rörelsekostnader		-1 834 367	-1 558 229
Rörelseresultat		-291 858	91 541
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		635	1 274
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 207	-195 033
Summa finansiella poster		-132 572	-193 759
Resultat efter finansiella poster		-424 430	-102 218
Årets resultat		-424 430	-102 218

90

MP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	20 734 443	21 029 512
Inventarier, maskiner och installationer	9	2 862	9 730
Summa materiella anläggningstillgångar		20 737 305	21 039 242
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		20 740 105	21 042 042
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	31 498
Övriga fordringar		1 710	138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	42 320	40 769
Summa kortfristiga fordringar		44 030	72 405
Kassa och bank	11	423 639	372 861
Summa omsättningstillgångar		467 669	445 266
SUMMA TILLGÅNGAR		21 207 774	21 487 308

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser/Upplåtelseavgifter		12 772 269	8 500 569
Kapitaltillskott		3 452 871	3 217 920
Underhållsfond		1 731 177	1 374 683
Summa bundet eget kapital		17 956 317	13 093 172
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 484 566	-3 025 854
Årets resultat		-424 430	-102 218
Summa fritt eget kapital		-3 908 996	-3 128 072
Summa eget kapital		14 047 321	9 965 100
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	6 800 000	11 200 000
Summa långfristiga skulder		6 800 000	11 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		121 282	86 211
Skatteskulder		8 145	7 837
Övriga skulder		153	2 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	230 873	225 941
Summa kortfristiga skulder		360 453	322 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 207 774	21 487 308

10

NR

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-291 858	91 541
Avskrivningar	301 937	301 937
	10 079	393 478
Erhållen ränta	635	1 274
Erlagd ränta	-133 207	-195 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-122 493	199 719
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	28 375	-32 990
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	38 245	71 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-55 873	238 713
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	4 271 700	-
Kapitaltillskott	234 951	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 506 651	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-4 400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 400 000	-400 000
Årets kassaflöde	50 778	-161 287
Likvida medel vid årets början	372 861	534 148
Likvida medel vid årets slut	423 639	372 861

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

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

90

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	100 år
Balkonger / Terrass	10 år
Inventarier	5 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 003 482	956 544
Hyror bostäder	-	117 156
Hyror lokaler	482 558	487 792
Övriga objekt	10 650	10 050
Summa	1 496 690	1 571 542

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Debiterad fastighetsskatt	34 286	32 618
Överlåtelseavgifter	1 108	4 442
Övriga intäkter	10 425	41 168
Summa	45 819	78 228

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lokaler	253 826	26 215
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	528	2 324
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 799	4 738
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	23 226
VA & sanitet, installationer	17 363	20 134
Värme, installationer	1 223	27 342
El, installationer	27 106	3 668
Hiss	14 802	32 002
Huskropp	14 203	26 413
Markytor	10 500	-
Vattenskador	125 317	36 848
Summa	470 667	202 910

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	21 875
VA & sanitet, installationer	-	31 920
Huskropp, fasader	-	48 560
Huskropp, fönster	58 506	-
Summa	58 506	102 355

90

MR

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	71 010	69 976
Fastighetsförvaltning	120 914	119 285
Städning	1 591	-
Besiktningkostnader	2 729	-
Gångbanerrenhållning	11 273	11 087
Snöröjning	5 531	6 898
Serviceavtal	9 815	9 678
Förbrukningsinventarier	-	13 085
Förbrukningsmaterial	15 593	10 750
El	101 591	92 044
Uppvärmning	333 191	337 037
Vatten och avlopp	46 216	53 428
Avfallshantering	41 697	46 398
Fastighetsförsäkring	23 890	23 036
Systematiskt brandskyddsarbete	2 987	414
Kabel-TV	19 095	18 647
Internet	27 720	27 713
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 174	1 412
Summa	839 017	840 888

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Resekostnader	100	100
Kontorsmateriel och trycksaker	375	-
Tele och post	1 469	1 399
Förvaltningskostnader	78 449	75 836
Revision	8 403	14 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	21 646	-
Jurist- och advokatkostnader	14 580	-
Bankkostnader	502	462
IT-tjänster	463	363
Övriga externa tjänster	31 875	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	4 480
Övriga externa kostnader	6 378	13 500
Summa	164 240	110 140

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	191 464	191 463
Standardförbättringar	103 605	103 606
Inventarier, maskiner och installationer	6 868	6 868
Summa	301 937	301 937

PO

MP

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<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
	<u>26 700 891</u>	<u>26 700 891</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Standardförbättringar	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	26 700 891	26 700 891
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 490 044	-4 298 581
-Standardförbättringar	-1 181 335	-1 077 729
	<u>-5 671 379</u>	<u>-5 376 310</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-191 464	-191 463
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-103 605	-103 606
	<u>-295 069</u>	<u>-295 069</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 966 448	-5 671 379
Redovisat värde	20 734 443	21 029 512
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 380 492	18 571 956
Mark	2 094 937	2 094 937
Standardförbättringar	259 014	362 619
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 000 000	32 000 000
Lokaler	4 208 000	4 208 000
Totalt taxeringsvärde	36 208 000	36 208 000
<i>Varav byggnader</i>	22 485 000	22 485 000

80

NP

Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	34 341	34 341
	<u>34 341</u>	<u>34 341</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>34 341</u>	<u>34 341</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-24 611	-17 743
	<u>-24 611</u>	<u>-17 743</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-6 868	-6 868
	<u>-6 868</u>	<u>-6 868</u>
	<u>-31 479</u>	<u>-24 611</u>
Redovisat värde	2 862	9 730

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	24 896	23 890
Övriga förutbetalda kostnader	17 424	16 879
	<u>42 320</u>	<u>40 769</u>

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	423 639	372 861
	<u>423 639</u>	<u>372 861</u>

Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	6 800 000	11 200 000
	<u>6 800 000</u>	<u>11 200 000</u>

ft

Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	6 800 000	11 200 000
Summa	6 800 000	11 200 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,80%	2018-09-26	1 900 000	-	600 000	1 300 000
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%	Löst	3 800 000	-	3 800 000	0
			11 200 000	-	4 400 000	6 800 000

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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	2 279	2 416
Förutbetalda intäkter	148 881	103 748
Upplupna driftskostnader	59 772	83 633
Upplupna revisionsarvoden	12 500	27 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 441	8 645
	230 873	225 942

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	14 217 000	14 217 000
Summa ställda säkerheter	14 217 000	14 217 000
I eget förvar	17 783 000	17 783 000

Eventalförpliktelser

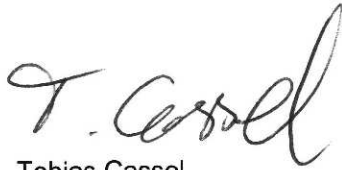
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

ko

NR

Underskrifter

Malmö 2018-05-08



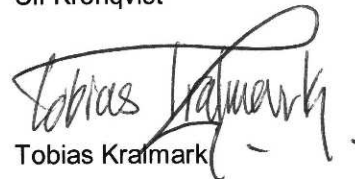
Tobias Cassel



Ulf Kronqvist



Lars Andersson




Tobias Krafmärk

Christina Karlberg



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-01



Peter Olsson, Ernst & Young
Auktoriserad revisor



Hans Rynning
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 2017-01-01 – 2017-12-31.

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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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 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 våra 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 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.

fd

2017

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 revisionsssed 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.

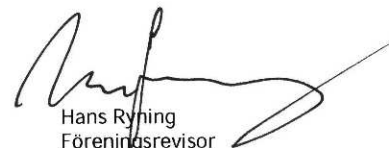
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 20/5 2018

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Hans Ryning
Föreningsrevisor

Vi ser om ditt hus.

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

