allabrf.se

sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Floran

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Floran

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Tord Kennet Fredriksson	Ledamot
Ingrid Maria Katarina Lindstedt	Ledamot
Susanne Christina Lindström	Ledamot
Willy Peter Persson	Ledamot
Tord Kennet Söderhäll	Ledamot
Anne Geitman	Suppleant
Aino Inkinen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kirsi Jansson K Jansson revision AB	Ordinarie Extern	K Jansson revision AB
Susanne Gauffin	Ordinarie Intern	
Torsten Johansson	Suppleant Intern	

Valberedning

Niklas Hörberg	Sammankallande
Ulisses Penayo	
Maria Roland Sandblad	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18.
Extra föreningsstämma hölls 2018-05-25. Extra stämma med anledning av antagande av nya stadgar.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LUTHAGEN 8:4	1957	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

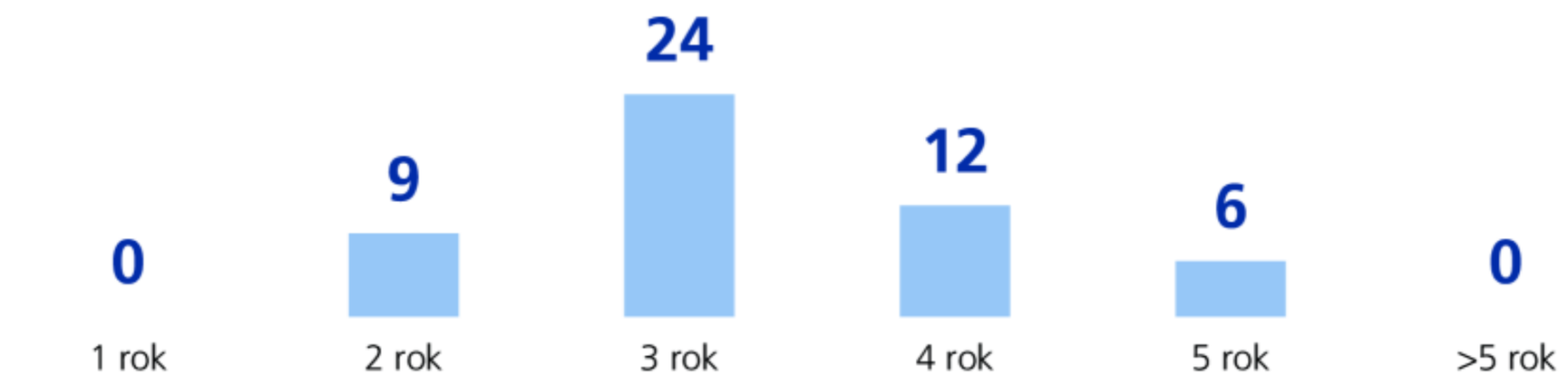
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 659 m², varav 4 158 m² utgör lägenhetsyta och 501 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontorslokal	69 m²	2019-01-01 - 2021-12-31

Gemensamhetsutrymmen
2 tvättstugor

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Mindre återvinningsstation	2018	
Asfaltering	2016	Garageplaner
Återvinningsstation	2016 - 2017	Portkoder
Trädgårdsunderhåll	2015	
målning fönster	2014	sopstation
Byte av el-armatur i alla trapphus	2010	
Fönstermålning	2006	Utvändigt samt även mellan fönsterna (det sistnämnda är egentligen bostadsrättshavarens ansvar).
Nya avloppsledningar	2005	Nya ledningar från Jumkilsgatan 16 och 20 till tomtgränsen.
Nya kulvertledningar	2005	Nya ledningar från undercentralen till alla hus.
Elstambyte	2003 - 2004	Byte av el-ledningar och installation av jordade uttag och jordfelsbrytare i lägenheterna
Rörstambyte	2003 - 2004	
Omläggning av tak	1998 - 2002	1998: Jumkilsg 14, 16. 2002: Jumkilsg 18, 20
Renovering av balkonger	1995	

Planerat underhåll	År
Målning av fönster åt öster och norr	2019

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Kabel-TV	Comhem
Ekonomisk och administrativ fastighetsförvaltning	SBC
Internetanslutning	Bredbandsbolaget (särskilt uttag i alla lägenheter),Comhem (kabelTV-uttaget)

Föreningens ekonomi
Föreningens ekonomi är mycket god.

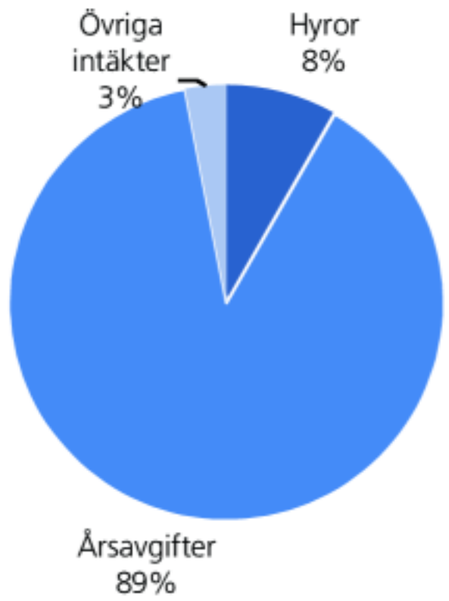
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 265 650**	**1 079 336**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 260 190	2 153 410
Finansiella intäkter	25	29
Minskning kortfristiga fordringar	1 317	9 696
Ökning av kortfristiga skulder	71 850	0
	2 333 382	**2 163 135**

UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 193 351	1 792 551
Finansiella kostnader	28 273	30 203
Minskning av långfristiga skulder	150 000	150 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 067
	2 371 624	**1 976 821**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 227 408**	**1 265 650**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-38 242**	**186 314**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har samtliga vattenledningar spolats samt luckor på gjutjärnsledningar tätats. Vindarna har besiktigats och vid behov av åtgärd har det utförts. Taken har besiktigats och trasiga tak- och nockpannor bytts. En alm med almsjuka har tagits bort vid parkeringen. Målning av ledstänger i trapphus i två hus har utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	482	482	482	520
Hyror/m² hyresrättsyta	123	120	120	120
Lån/m² bostadsrättsyta	454	490	526	562
Elkostnad/m² totalyta	18	16	15	13
Värmekostnad/m² totalyta	132	127	146	111
Vattenkostnad/m² totalyta	23	18	21	19
Kapitalkostnader/m² totalyta	6	6	7	9
Soliditet (%)	60	61	59	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-239	53	140	160
Nettoomsättning (tkr)	2 192	2 153	2 152	2 307

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 158 m² bostäder och 501 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	321 900	0	0	321 900
Upplåtelseavgifter	314 222	0	0	314 222
Fond för yttre underhåll	1 051 470	168 231	-139 630	1 022 869
S:a bundet eget kapital	**1 687 592**	**168 231**	**-139 630**	**1 658 991**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 010 719	-168 231	192 854	1 986 096
Årets resultat	-238 869	-238 869	-53 224	53 224
S:a fritt eget kapital	**1 771 850**	**-407 100**	**139 630**	**2 039 320**
S:a eget kapital	**3 459 442**	**-238 869**	**0**	**3 698 311**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-238 869
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 178 950
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-168 231
summa balanserat resultat	**1 771 850**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	304 090
att i ny räkning överförs	**2 075 940**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 191 760	2 152 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 431	418
Summa rörelseintäkter		**2 260 190**	**2 153 410**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 926 076	-1 574 872
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 304	-94 155
Personalkostnader	Not 6	-162 971	-123 525
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-277 461	-277 461
Summa rörelsekostnader		**-2 470 812**	**-2 070 012**
RÖRELSERESULTAT		**-210 621**	**83 398**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 273	-30 203
Summa finansiella poster		**-28 248**	**-30 174**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-238 869**	**53 224**
ÅRETS RESULTAT		**-238 869**	**53 224**

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 522 128	4 799 589
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 522 128**	**4 799 589**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**4 525 628**	**4 803 089**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5	70
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 229 594	1 269 088
Summa kortfristiga fordringar		**1 229 599**	**1 269 158**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 229 599**	**1 269 158**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 755 227**	**6 072 247**

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		636 122	636 122
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 051 470	1 022 869
Summa bundet eget kapital		**1 687 592**	**1 658 991**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 010 719	1 986 096
Årets resultat		-238 869	53 224
Summa fritt eget kapital		**1 771 850**	**2 039 320**
SUMMA EGET KAPITAL		**3 459 442**	**3 698 311**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 737 500	1 887 500
Summa långfristiga skulder		**1 737 500**	**1 887 500**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	150 000	150 000
Leverantörsskulder		124 623	86 590
Skatteskulder		5 175	3 813
Övriga skulder		50 030	45 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	228 458	200 847
Summa kortfristiga skulder		**558 286**	**486 436**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 755 227**	**6 072 247**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2018**	**2017**
Stambyte	30 år	30 år
Tak	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	2 004 807	2 004 807
Hyror lokaler	61 789	60 000
Hyror parkering	8 350	4 650
Hyror garage	116 730	83 450
Öresutjämning	84	85
	2 191 760	**2 152 992**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Fakturerade kostnader	68 250	0
Övriga intäkter	181	418
	68 431	**418**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	153 648	149 545
Fastighetsskötsel beställning	1 681	0
Fastighetsskötsel gård beställning	23 881	44 294
Snöröjning/sandning	2 954	5 125
Städning entreprenad	58 500	66 575
Städning enligt beställning	0	43 750
OVK Obl. Ventilationskontroll	22 375	0
Gård	924	3 307
Förbrukningsmateriel	4 503	18 633
Brandskydd	4 474	16 750
	272 940	**347 979**
Reparationer		
Sophantering/återvinning	23 918	0
Entré/trapphus	0	952
Lås	1 752	0
VVS	10 775	0
Värmeanläggning/undercentral	0	6 181
Ventilation	9 750	35 625
Elinstallationer	0	10 151
Huskropp utvändigt	4 551	0
Tak	0	12 350
Fasad	0	4 158
Mark/gård/utemiljö	3 939	0
Skador/klotter/skadegörelse	57 145	0
Vattenskada	1 000	4 538
	112 830	**73 955**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	139 090	0
Tvättstuga	0	44 375
Lås	0	31 475
VVS	50 000	0
Hiss	0	26 280
Fönster	115 000	0
Mark/gård/utemiljö	0	37 500
	304 090	**139 630**
Taxebundna kostnader		
El	85 460	75 563
Värme	616 656	589 671
Vatten	104 904	83 348
Sophämtning/renhållning	87 936	55 469
Grovsopor	7 231	2 244
	902 188	**806 295**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	53 425	53 775
Självrisk	67 200	0
Kabel-TV	132 446	73 403
	253 071	**127 178**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**80 957**	**79 835**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 926 076**	**1 574 872**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2018	2017
Kreditupplysning	2 451	3 370
Medlemsinformation	889	0
Inkassering avgift/hyra	425	1 275
Revisionsarvode extern revisor	13 125	12 250
Föreningskostnader	3 725	1 198
Styrelseomkostnader	5 800	1 325
Fritids- och trivselkostnader	1 883	686
Förvaltningsarvode	55 432	53 418
Administration	5 574	10 488
Korttidsinventarier	0	6 082
Konsultarvode	15 000	4 063
	104 304	**94 155**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2018	2017
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	94 450	86 650
Löner	34 500	13 250
Sociala kostnader	34 021	23 625
	162 971	**123 525**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2018	2017
Förbättringar	277 461	277 461
	277 461	**277 461**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 878 655	11 878 655
Utgående anskaffningsvärde	**11 878 655**	**11 878 655**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 079 066	-6 801 605
Årets avskrivningar enligt plan	-277 461	-277 461
Utgående avskrivning enligt plan	**-7 356 527**	**-7 079 066**
Planenligt restvärde vid årets slut	**4 522 128**	**4 799 589**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	618 000	618 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 597 000	31 597 000
Taxeringsvärde mark	24 480 000	24 480 000
	56 077 000	**56 077 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	54 800 000	54 800 000
Lokaler	1 277 000	1 277 000
	56 077 000	**56 077 000**

Not 9 INVENTARIER	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	272 563	272 563
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**272 563**	**272 563**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-272 563	-272 563
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-272 563**	**-272 563**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	3 500	**3 500**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Skattekonto	2 186	3 438
Klientmedel hos SBC	1 227 408	1 265 650
	1 229 594	**1 269 088**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 022 869	1 060 563
Reservering enligt stadgar	168 231	168 231
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-139 630	-205 925
Vid årets slut	**1 051 470**	**1 022 869**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,450 %	1 525 000	1 625 000	2019-01-04
Handelsbanken	1,450 %	362 500	412 500	2019-01-04
Summa skulder till kreditinstitut		**1 887 500**	**2 037 500**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-150 000	-150 000	
		1 737 500	**1 887 500**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 137 500 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	11 300 500	11 300 500

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	6 538	7 058
Avgifter och hyror	202 670	193 789
Upplupna kostnader	19 250	0
	228 458	**200 847**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av fönster åt öster och norr planeras under 2019-2020.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 12 / 2 2019

Tord Kennet Fredriksson
Ledamot

Ingrid Maria Katarina Lindstedt
Ledamot

Susanne Christina Lindström
Ledamot

Willy Peter Persson
Ledamot

Tord Kennet Söderhäll
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 3 2019

Kirsi Jansson K Jansson revision AB
Extern revisor

Susanne Gauffin
Intern revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Floran
Org.nr 717600-0938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Floran för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 huruvida 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Floran för räkenskapsåret 2018 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 uttalanden
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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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.

Uppsala den 6 mars 2019

Kirsi Jansson
Godkänd revisor

Susanne Gauffin
Föreningsrevisor

Brf Floran
717600-0938

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 004 000	2 004 807	2 004 807
Hyror lokaler	61 000	61 789	60 000
Hyror parkering	7 000	8 350	9 450
Hyror garage	128 000	116 730	117 450
Öresutjämning	0	84	0
Fakturerade kostnader	0	68 250	0
Övriga intäkter	0	181	1 000
	2 200 000	**2 260 190**	**2 192 707**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-156 000	-153 648	-153 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-1 681	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-16 000	-23 881	0
Snöröjning/sandning	-25 000	-2 954	-25 000
Städning entreprenad	-70 000	-58 500	-55 100
Städning enligt beställning	-15 000	0	-44 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-22 375	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	-4 000	-924	-3 000
Förbrukningsmateriel	-11 000	-4 503	-10 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
Brandskydd	-18 000	-4 474	0
	-319 000	**-272 940**	**-290 100**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-41 000	0	-60 000
Sophantering/återvinning	0	-23 918	0
Lås	0	-1 752	0
VVS	0	-10 775	0
Ventilation	0	-9 750	0
Huskropp utvändigt	0	-4 551	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 939	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-57 145	0
Vattenskada	0	-1 000	0
	-41 000	**-112 830**	**-60 000**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-139 090	-400 000
VVS	0	-50 000	0
Fönster	0	-115 000	0
	0	**-304 090**	**-400 000**
Taxebundna kostnader			
El	-79 000	-85 460	-76 000
Värme	-615 000	-616 656	-609 000
Vatten	-84 000	-104 904	-91 100
Sophämtning/renhållning	-58 000	-87 936	-56 500
Grovsopor	-3 000	-7 231	-15 000
	-839 000	**-902 188**	**-847 600**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 000	-53 425	-34 500
Självrisk	0	-67 200	0
Kabel-TV	-135 000	-132 446	-137 000
	-190 000	**-253 071**	**-171 500**

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-82 000	-80 957	-81 842
	-82 000	**-80 957**	**-81 842**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-2 451	-1 500
Medlemsinformation	0	-889	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-13 125	-12 500
Föreningskostnader	-2 000	-3 725	-8 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-5 800	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 883	-1 500
Förvaltningsarvode	-57 000	-55 432	-55 500
Administration	-6 000	-5 574	-5 000
Korttidsinventarier	0	0	-5 000
Konsultarvode	0	-15 000	0
	-85 000	**-104 304**	**-93 000**
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-14 000	-34 500	-15 000
Styrelsearvode	-70 000	-91 450	-69 600
Revisionsarvode arvoderad	-6 000	-3 000	0
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-32 377	-26 581
Löneskatt	0	-371	0
FORA	-1 000	-1 273	-500
	-118 000	**-162 971**	**-111 681**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Förbättringar	-278 000	-277 461	-277 460
	-278 000	**-277 461**	**-277 460**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-1 952 000**	**-2 470 812**	**-2 333 183**
RÖRELSERESULTAT	**248 000**	**-210 621**	**-140 476**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	25	0
Låneräntor	-31 000	-28 208	-30 500
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
Övriga räntekostnader	0	-63	0
	-31 000	**-28 248**	**-30 500**
RESULTAT	**217 000**	**-238 869**	**-170 976**