allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Flora

769628-9094

Räkenskapsåret

2018

allabrf.se

Styrelsen för Brf Flora, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostasrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2015-03-26.

Föreningens fastighet
Föreningen förvaltar fastigheterna Vaksala Lunda 27:24, 27:34 och 27:47 i Uppsala kommun. Den totala boytan upgår till 3 650 kvm fördelat på 25 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

25 st	6 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Gemensamhetsanläggningar
Föreningen är medlem i Södra Lindbackens Samfällighetsförening.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Fastigheten är med nuvarande regler, avgiftsbefriad under 15 år efter värdeåret. Värdeåret är fastställt till 2016.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 50 056 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 725 000 kr och markvärde 13 331 000 kr.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2015-04-02.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 344 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond ska ske enligt underhållsplan alternativt med minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde per år.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-08 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Weronica Hedin, ordförande
	Martin Butler
	Anna Åman
	Therese Pettersson
	Henric Nilsson
Suppleant	David Razavi

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer
Ludwig Holmgren
BDO Mälardalen AB

Valberedning
Peter Sturesson
Linda Sandler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten 2018 har föreningen upprättat entrétak på samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 51 (51) medlemmar. Under året har 6 medlemmar tillträtt samt 6 medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (3) antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

allabrf.se

Flerårsöversikt (Tkr)	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning	1 254	1 232	691
Resultat efter finansiella poster	-362	-409	-278
Årets resultat exkl avskrivningar	517	469	283
Soliditet (%)	74,2	74,3	71,7
Lån, kr/kvm	9 041	9 041	9 041
Årsavgift, kr/kvm	344	337	189

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm
Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

allabrf.se

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 000 000	21 740 000	-278 386	-409 284	**96 052 330**
Disposition av föregående års resultat:			-409 284	409 284	**0**
Årets resultat				-361 862	**-361 862**
Belopp vid årets utgång	**75 000 000**	**21 740 000**	**-687 670**	**-361 862**	**95 690 468**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-687 670
årets förlust	-361 862
	-1 049 532
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	50 056
i ny räkning överföres	-1 099 588
	-1 049 532

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Lt

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 254 300	1 231 862
Övriga rörelseintäkter	2	2 460	300
Summa rörelseintäkter		**1 256 760**	**1 232 162**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-304 217	-289 835
Övriga externa kostnader	4	-50 092	-91 294
Avskrivningar	5	-879 247	-878 086
Summa rörelsekostnader		**-1 233 556**	**-1 259 215**
Rörelseresultat		**23 204**	**-27 053**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 066	-382 231
Summa finansiella poster		**-385 066**	**-382 231**
Resultat efter finansiella poster		**-361 862**	**-409 284**
Årets resultat		**-361 862**	**-409 284**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	127 793 026	128 533 085
Summa materiella anläggningstillgångar		**127 793 026**	**128 533 085**
Summa anläggningstillgångar		**127 793 026**	**128 533 085**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	564 216	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	45 355	42 662
Summa kortfristiga fordringar		**609 571**	**42 662**
Kassa och bank			
Kassa och bank		480 784	750 138
Summa kassa och bank		**480 784**	**750 138**
Summa omsättningstillgångar		**1 090 355**	**792 800**
SUMMA TILLGÅNGAR		**128 883 381**	**129 325 885**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 740 000	96 740 000
Summa bundet eget kapital		**96 740 000**	**96 740 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-687 670	-278 386
Årets resultat		-361 862	-409 284
Summa fritt eget kapital		**-1 049 532**	**-687 670**
Summa eget kapital		**95 690 468**	**96 052 330**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	33 000 000	33 000 000
Summa långfristiga skulder		**33 000 000**	**33 000 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		64 206	56 872
Skatteskulder		0	96 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	128 707	120 593
Summa kortfristiga skulder		**192 913**	**273 555**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**128 883 381**	**129 325 885**

LH

allabrf.se

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättring	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 254 300	1 231 862
Övriga intäkter	60	300
Överlåtelseavgift	2 400	0
	1 256 760	**1 232 162**

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Städkostnader	0	22 787
Besiktningskostnader	27 000	0
Gemensamhetsanläggning	45 100	6 917
Reparationer	9 379	3 675
Planerat underhåll	0	10 254
Fastighetsel	0	9 870
Vatten och avlopp	120 773	164 255
Avfallshantering	36 809	23 131
Försäkringskostnader	61 606	56 446
Kabel-tv	0	-7 500
Förbrukningsinventarier	3 550	0
	304 217	**289 835**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Hemsida	1 022	561
Föreningsgemensamma kostnader	1 875	0
Revisionsarvode	15 750	20 250
Ekonomisk förvaltning	28 839	24 376
Bankkostnader	2 562	2 674
Konsultarvoden	0	7 533
Övriga poster	44	35 900
	50 092	**91 294**

allabrf.se

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	129 972 835	130 023 278
Inköp	139 188	
Omklassificeringar		-50 443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**130 112 023**	**129 972 835**
Ingående avskrivningar	-1 439 750	-561 664
Årets avskrivningar	-879 247	-878 086
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 318 997**	**-1 439 750**
Utgående redovisat värde	**127 793 026**	**128 533 085**

Not 6 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	199	0
Avräkningskonto förvaltare	564 018	0
	564 217	**0**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	26 675	24 263
Ekonomisk förvaltning	7 406	7 125
Gemensamhetsanläggning	11 275	11 274
	45 356	**42 662**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB, 40327665	1,13	2020-09-28	11 000 000	11 000 000
SEB, 40327754	1,37	2021-09-28	11 000 000	11 000 000
SEB, 40327770	0,99	2021-09-28	11 000 000	11 000 000
			33 000 000	**33 000 000**

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	108 707	100 344
Revision	20 000	20 250
	128 707	**120 594**

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
	33 000 000	**33 000 000**

Uppsala 2019- 05-09

Weronica Hedin
Ordförande

Martin Butler

Anna Åman

Therése Pettersson

Henric Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 9 maj 2019

BDO Mälardalen AB

Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor

allabrf.se

allabrf.se

BDO

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flora
Org.nr. 769628-9094

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flora för år 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 31 december 2018 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, 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 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:

allabrf.se

• 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 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.

allabrf.se

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 Bostadsrättsföreningen Flora för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

allabrf.se

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 9 maj 2019

BDO Mälardalen AB

Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor

allabrf.se