

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Floristen
Org nr: 716408-9067



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Floristen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 778 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -171 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tuve 15:18 i Göteborgs Kommun och därpå uppförda 14 st parhus i två våningar och 4 st flerbostadshus i två våningar med sammanlagt 44 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastigheterna är uppförda 2006-2007 genom totalentreprenad av Riksbyggen. Fastighetens adress är Aklejavägen 15-53, Månviolsvägen 2-16, Växthusvägen 20-50, Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår Styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning		
3 rok	4 rok	Summa
16	28	44

Dessutom tillkommer:

P-platser
22

Total bostadsarea 4 050 m²

Årets taxeringsvärde 90 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 70 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 103 tkr och planerat underhåll för 613 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	613 039kr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse			
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Barck	Ordförande	Stämman	2021
Håkan Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2021
Andreas Wulff	Sekreterare	Stämman	2020
Joakim Höckerdal	Ledamot	Stämman	2020
Tatjana Vantchantchin	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Setareh Asalkhou	Suppleant	Stämman	2021
Carl Niklasson	Suppleant	Stämman	2020
Irena Draca	Suppleant	Stämman	2020
Marie Hellström	Suppleant	Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Hanna Cecilie Nevalainen Henaes	Förtroendevald revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar		
Helena Hermansson	Stämman		
Valberedning	Utsedd av/kommentar		
Urban Elfsberg	Sammankallande		
Andreas Hiller			

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2011-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 651 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Styrelsen har ordet

2019 har varit ett bra år för föreningen. Föreningens ekonomi är bra och det är en mycket stor trygghet inför framtiden. Vi har inte behövt höja avgiften sedan 2011.

Vi har nu målat klart nästan allt, det som är kvar är tilläggsarbeten som vi beställt under hösten 2019. De kommer att göras klart under våren 2020.

Nu är det inga stora underhåll de närmaste åren. Vi kommer fortfarande att hela tiden underhålla det som föreningen ansvarar för, allt för att hålla en hög standard i vår förening.

Vi har även byggt om ett av våra soprum till ett återvinningsrum, vilket vi hoppas underlättat för er boende.

Riksbyggen kommer under 2020 att se över el-nätet, detta för att vi vill vara säkra på att vi i framtiden kommer att klara av att boende vill ladda elbilar. Mer information om detta kommer under våren 2020.

Under två helger 2019, en på våren och en på hösten, har vi haft en container. Detta för att ni boende har kunnat göra ordning sin trädgård och lätt slänga avfallet. Det kommer även finnas möjlighet till det under 2020. Vi hoppas att det uppskattas.

Styrelsen kommer under 2020 att börja se över föreningens avtal, tex internet och trädgårdsskötsel.

Vi vill passa på att tacka för 2019 och ser fram emot 2020.

Mvh
Styrelsen
Brf Floristen

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 312	2 314	2 539	2 516	2 628
Resultat efter finansiella poster	-981	-721	-1 118	-196	-26
Årets resultat	-981	-721	-1 188	-196	-26
Resultat exklusive avskrivningar	-171	56	-410	582	753
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-621	-393	-860	132	701
Balansomslutning	94 649	95 633	96 447	97 800	98 223
Soliditet %	64	64	64	64	64
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	651	651	651	652	651
Ränta, kr/m ²	107	138	218	227	228
Underhållsfond, kr/m ²	0	1	31	169	88
Lån, kr/m ²	8 457	8 481	8 519	8 568	8 617

Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 680 000	5 807	-884 735	-721 366
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-721 366	721 366
Reservering underhållsfond		450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-455 807	455 807	
Årets resultat				-980 777
Vid årets slut	62 680 000	0	-1 600 294	-980 777

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 606 101
Årets resultat	-980 777
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	455 807
Summa	-2 581 071

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 581 071**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 311 624	2 313 996
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 200	11 094
Summa rörelseintäkter		2 318 824	2 325 090
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 385 972	-1 326 301
Övriga externa kostnader	Not 5	-609 019	-321 278
Personalkostnader	Not 6	-69 478	-68 391
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-778 098	-778 098
Summa rörelsekostnader		-2 842 568	-2 494 068
Rörelseresultat		-523 744	-168 978
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 336	6 336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	900
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-431 386	-559 624
Summa finansiella poster		-425 033	-552 388
Resultat efter finansiella poster		-980 777	-721 366
Årets resultat		-980 777	-721 366

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	93 518 212	94 296 310
Summa materiella anläggningstillgångar		93 518 212	94 296 310
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		93 584 212	94 362 310
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 283	120
Övriga fordringar		829	1 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	205 561	118 919
Summa kortfristiga fordringar		207 673	120 096
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	857 498	1 150 934
Summa kassa och bank		857 498	1 150 934
Summa omsättningstillgångar		1 065 171	1 271 030
Summa tillgångar		94 649 383	95 633 340

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	62 680 000	62 680 000	
Fond för yttre underhåll	0	5 807	
Summa bundet eget kapital	62 680 000	62 685 807	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 600 294	-884 735	
Årets resultat	-980 777	-721 366	
Summa fritt eget kapital	-2 581 071	-1 606 101	
Summa eget kapital	60 098 929	61 079 706	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 025 000	34 250 000
Summa långfristiga skulder		12 025 000	34 250 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 225 000	100 000
Leverantörsskulder		66 950	42 249
Skatteskulder		60 997	31 988
Övriga skulder		455	224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	172 052	129 173
Summa kortfristiga skulder		22 525 454	303 634
Summa eget kapital och skulder		94 649 383	95 633 340

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 635 727	2 635 727
Hyror, p-platser	20 250	18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-750	-3 000
Rabatter	-439 287	-439 287
Vattenavgifter	74 564	81 436
Sophämningsavgifter	21 120	21 120
Summa nettoomsättning	2 311 624	2 313 996

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	6 906	11 100
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-6
Övriga rörelseintäkter	120	0
Summa övriga rörelseintäkter	7 200	11 094

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-613 039	-568 237
Reparationer	-102 916	-117 632
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 588	-58 828
Försäkringspremier	-52 682	-45 161
Kabel- och digital-TV	-220 088	-199 560
Återbäring från Riksbyggen	3 400	10 775
Bevakningskostnader	-11 850	-27 223
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 906	-8 006
Snö- och halkbekämpning	-27 089	-48 411
Förbrukningsinventarier	-18 806	-12 318
Vatten	-125 619	-116 936
Fastighetsel	-32 803	-17 851
Sophantering och återvinning	-49 237	-28 948
Förvaltningsarvode drift	-69 748	-87 965
Summa driftkostnader	-1 385 972	-1 326 301

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-393 497	-234 456
Hyra inventarier & verktyg	-151 986	-46 000
IT-kostnader	-501	-1 082
Styrelsearvode	-8 355	-3 000
Arvode, yrkesrevisorer	-18 125	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 992	-2 500
Kreditupplysningar	-2 025	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 023	-13 424
Kontorsmateriel	0	-1 726
Medlems- och föreningsavgifter	0	-2 640
Serviceavgifter	-2 640	0
Konsultarvoden	-21 875	0
Bankkostnader	0	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-900
Summa övriga externa kostnader	-609 019	-321 278

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden 2019	-47 900	-47 900
Styrelsearvode*	-24 000	
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 460	-4 140
Sociala kostnader	-16 118	-16 351
Sociala kostnader*	-8 000	
Summa personalkostnader	-101 478	-68 391

*Tidigare års icke periodiserade arvode och sociala avgifter

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-778 098	-778 098
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-778 098	-778 098

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-431 386	-559 624
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-431 386	-559 624

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	90 000 000	90 000 000
Mark	8 700 000	8 700 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	98 700 000	98 700 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 403 690	-3 625 592
	-4 403 690	-3 625 592
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-778 098	-778 098
	-778 098	-778 098
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 181 788	-4 403 690
Restvärde enligt plan vid årets slut	93 518 212	94 296 310
Varav		
Byggnader	84 818 212	85 596 310
Mark	8 700 000	8 700 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	90 000 000	70 000 000
Totalt taxeringsvärde	90 000 000	70 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>62 000 000</i>	<i>54 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 000 000</i>	<i>16 000 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	66 000	66 000
Summa andra långfristiga fordringar	66 000	66 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 000	52 873
Förutbetalda driftkostnader	118 161	32 071
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 400	33 975
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205 561	118 919

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	857 498	1 150 934
Summa kassa och bank	857 498	1 150 934

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	34 250 000	34 350 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut*	-22 225 000	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 025 000	34 250 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,86%	2024-12-01	12 225 000,00	0,00	100 000,00	12 125 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2020-01-02	9 500 000,00	0,00	0,00	9 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2020-12-01	12 625 000,00	0,00	0,00	12 625 000,00
Summa			34 350 000,00	0,00	100 000,00	34 250 000,00

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 22 125 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 000	
Upplupna räntekostnader	28 139	23 500
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 702	0
Upplupna elkostnader	3 200	3 070
Upplupna vattenavgifter	32 000	29 767
Upplupna kostnader för renhållning	6 000	1 400
Upplupna revisionsarvoden	16 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	24 000	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 481	18 505
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	41 530	38 931
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	172 052	129 173

Not 15 Ställda säkerheter

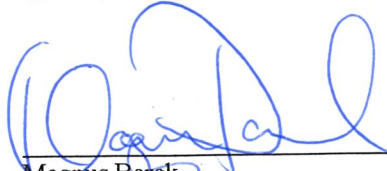
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	36 050 000	36 050 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

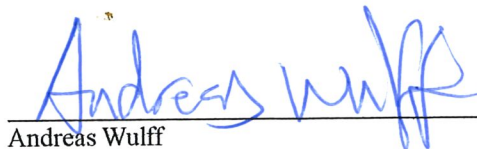
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG 22/3-2020
Ort och datum



Magnus Barck



Andreas Wulff



Håkan Karlsson



Joakim Höckerdal



Tatjana Vantchanchin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Malin Granqvist
Auktoriserad revisor



Hanna Cecilie Nevalainen Henaes
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Floristen, org.nr 716408-9067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Floristen för år 2019.

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 2019 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda 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 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.

Den auktoriserade revisorns 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 huruvida 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 min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Floristen för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Göteborg den 2020-04-15


Malin Granqvist
Auktoriserad revisor


Hanna Cecilie Nevalainen Henaes
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Floristen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Floristen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860