



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Flora 4 i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel 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 god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Flora 4 i Jönköping Org nr 716403-1747

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01--2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 1983 på fastigheten Flora 4 i Jönköpings kommun som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 5 byggnader med totalt 99 lägenheter och en garagedel med 69 parkeringsplatser.

Fastigheternas adress är Östra Storgatan 128, Lönnholmsgatan 3-7, Bomgatan 2 samt Lillgatan 10-14.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	10 st	1 rok	508,0 m ²
		47 st	2 rok	3 124,5 m ²
		30 st	3 rok	2 524,0 m ²
		12 st	4 rok	1 364,5 m ²
		99 st		7 521,0 m ²
Lokaler	Hyresrätt	1 st		28,0 m ²
		69 st	(8st laddplatser)	897,0 m ²
		70 st		925,0 m ²
Totalt		169 st		8 446 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Låssystem (2012)
- Tvättstugor (2012)
- Fönsterbyte (2013)
- Indragning av fiber (2015)
- Byte av undercentral fjärrvärme (2015)
- Utbyte av belysningsarmatur i gårdsmiljö (2017-2018)
- Ventilationsbyte Lönnholmsgatan (2017-2018)
- Takreovering och montering av solpaneler (2017-2018)
- Byte av hissa (2017-2018)
- Byte låssystem på ytterdörrar, taggfunktion (2018-2019)
- Flytt av dagvattenledning (2020)
- Genomgång av ventilation Lönnholmsgatan (2020)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Färdigställande av övernattningslägenhet och föreningslokal
- Laddstationer för el-bilar

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Takbyte på Lönnholmsgatan, Bomgatan och Lillgatan (2022)
- Reparation av Garage

Ekonomi

Föreningens årsavgifter ändrades senast 1995 då den höjdes med 4,9%. Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 710 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2022 har man beslutat att inte ändra årsavgifterna.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Övrigt

Förening har beviljats bidrag för installation av 8 laddningspunkter, totalt 78 125 kr.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Hisservice, Kone AB
- Trädgårdsskötsel, Tengblad Trädgård AB
- Kabel-TV, IP telefoni samt fiber, Telia AB
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-09-06. På stämman deltog 41 (24) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 137 medlemmar, varav 100 röstberättigade och där HSB Göta utgör en av dessa. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 9 (15) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Henrik Skarbäck	ordförande
Sven-Olof Nilsson	sekreterare
Berne Åsberg	ledamot
Markus Johansson	ledamot
Johan Lindkvist	ledamot utsedd av HSB Göta
Claes-Göran Alexandersson	suppleant
Anna Olofsgård	suppleant
Zorana Velic	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven-Olof Nilsson och Henrik Skarbäck samt suppleanterna Claes-Göran Alexandersson och Zorana Velic.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Berne Åsberg, Sven-Olof Nilsson, och Henrik Skarbäck, två i förening.

Revisor har varit Staffan Melin med Lars Landin som suppleant, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Karin Flodström och Gun Svensson.

Flerårsöversikt

	2021	2019/ 2020*	2018/ 2019	2017/ 2018	2016/ 2017
Nettoomsättning, tkr	6 171	9 233	6 106	6 102	6 083
Res. efter finansiella poster, tkr	802	2 050	1 296	-7 535	1 725
Soliditet %	15	14	8	5	23
Balansomslutning, tkr	40 727	39 956	40 965	39 915	41 998
Eget kapital, tkr	6 262	5 460	3 410	2 114	9 649
Taxeringsvärde, tkr	113 183	113 183	113 186	83 983	83 983
- varav byggnad, tkr	72 186	72 186	72 186	62 583	62 583
Underhållsfond tkr	451	550	269	0	5 330
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	710	710	710	710	710
Bankskuld kr/m ²	4 409	4 409	4 860	4 197	4 289
Räntekostnader kr/m ²	47	54	58	56	57

*Räkenskapsåret var förlängt och innefattade 18 månader vilket påverkar jämförelsetalen mellan åren.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Balans.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 329 567	549 638	-469 223	2 049 589
Resultatdisp enl stäm.beslut-20			<u>2 049 589</u>	-2 049 589
			1 580 366	
Avsättn. till yttre underhåll -21		877 000	-877 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll-21		-975 759	975 759	
Årets resultat				<u>802 380</u>
Belopp vid årets slut	3 329 567	450 879	1 679 125	802 380

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 679 125
Årets resultat	<u>802 380</u>
	2 481 505

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 481 505</u>
	2 481 505

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 450 879 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2019-07-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 170 711	9 233 431
Summa rörelsens intäkter		6 170 711	9 233 431
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 749 714	-3 832 025
Periodiskt underhåll		-975 759	-1 035 000
Övriga externa kostnader	Not 3	-45 700	-19 503
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-311 392	-310 866
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-940 658	-1 387 436
Summa rörelsens kostnader		-5 023 223	-6 584 829
Rörelseresultat		1 147 488	2 648 601
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 752	0
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		2 622	8 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 482	-607 816
Summa finansiella poster		-345 108	-599 012
Årets resultat	Not 6	802 380	2 049 589

Balansräkning			2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 7	31 869 899	32 766 899
Mark			3 024 000	3 024 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	496 123	461 275
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>			<u>35 390 022</u>	<u>36 252 174</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	50 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>			<u>500</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>35 390 522</u>	<u>36 302 174</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			5 652	0
Övriga fordringar		Not 10	93 031	31 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	162 757	179 418
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>			<u>261 440</u>	<u>210 483</u>
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			5 075 078	3 442 265
<i>Summa kassa och bank</i>			<u>5 075 078</u>	<u>3 442 265</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>5 336 518</u>	<u>3 652 748</u>
Summa tillgångar			<u>40 727 040</u>	<u>39 954 922</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 329 567	3 329 567
Fond för yttre underhåll	450 879	549 638
	<u>3 780 446</u>	<u>3 879 205</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 679 125	-469 223
Årets resultat	802 380	2 049 589
	<u>2 481 505</u>	<u>1 580 366</u>
Summa eget kapital	<u>6 261 951</u>	<u>5 459 570</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 23 775 000	19 510 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>23 775 000</u>	<u>19 510 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 9 510 000	13 775 000
Leverantörsskulder	384 266	389 943
Skatteskulder	17 026	33 889
Övriga skulder	Not 13 69 397	103 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 709 400	683 081
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>10 690 089</u>	<u>14 985 352</u>
Summa skulder	<u>34 465 089</u>	<u>34 495 352</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>40 727 040</u>	<u>39 954 922</u>

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2019-07-01 2020-12-31
Redovisnings- och värderingsprinciper		
Allmänna upplysningar		
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).		
Materiella anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.		
Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:		
Byggnader	1,8	%
Inventarier	6,8	%
Skulder		
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.		
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.		
Fond för yttre underhåll		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.		
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 44 305 107 kr (44 305 107 kr).		
Särskilda upplysningar		
Föregående år hade föreningen ett förlängt räkenskapsår som innefattade 18 månader vilket påverkar jämförelsen med årets belopp i resultat- och balansräkning.		
Not 1	Nettoomsättning	
	5 336 316	8 004 474
Årsavgifter, bostäder	421 900	644 092
Hyror	346 464	519 696
Värmeintäkter	66 031	71 214
Övriga intäkter	6 170 711	9 239 476
Bruttoomsättning	0	-6 045
Hyresbortfall	6 170 711	9 233 431
Not 2	Driftskostnader	
	494 778	917 406
Fastighetsskötsel och lokalvård	422 114	360 229
Reparationer	114 363	208 911
El	570 038	613 982
Uppvärmning	243 280	360 963
Vatten	169 548	232 891
Sophämtning	225 019	333 757
Kabel-TV, internet	70 020	97 396
Fastighetsförsäkring	166 301	163 331
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	192 759	289 744
Förvaltningsarvoden	81 494	253 417
Övriga driftskostnader	2 749 714	3 832 025

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2019-07-01 2020-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	10 500	13 563
	Medlemsavgifter	35 200	5 940
		45 700	19 503
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har haft 1 deltidsanställd lokalvårdare under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	68 900	103 000
	Revisorsarvode	1 500	2 000
	Löner och andra ersättningar	1 000	1 000
	Sociala kostnader	14 294	25 139
		85 694	131 139
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	165 467	138 780
	Sociala kostnader	60 231	40 947
		225 698	179 727
	Totalt	311 392	310 866
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	897 000	1 345 500
	Inventarier	43 658	41 936
		940 658	1 387 436
Not 6	Årets resultat		
	Förslag till resultat disposition		
	Årets resultat	802 380	2 049 589
	Reservering till fond för yttre underhåll	-877 000	-1 316 000
	Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	975 759	1 035 000
		901 139	1 768 589

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	49 175 000	49 175 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 175 000	49 175 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 408 101	-15 062 601
Årets avskrivningar	-897 000	-1 345 500
Utgående avskrivningar	-17 305 101	-16 408 101
Utgående bokfört värde	31 869 899	32 766 899
Taxeringsvärde för Jönköping Flora 4		
Byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
Byggnad - lokaler	2 186 000	2 186 000
	72 186 000	72 186 000
Mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde totalt	113 186 000	113 186 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	559 125	559 125
Årets investeringar	78 506	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	637 631	559 125
Ingående avskrivningar	-97 850	-55 914
Årets avskrivningar	-43 658	-41 936
Utgående avskrivningar	-141 508	-97 850
Bokfört värde	496 123	461 275
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Andelar i Riksbyggen intresseförening	0	49 500
	500	50 000
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	14 906	10 290
Övriga fordringar	78 125	20 775
	93 031	31 065
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 757	179 418
	162 757	179 418

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	40149538	0,77%	2024-06-28	5 000 000	0
SE-Banken Bolån	40149562	0,66%	2023-06-28	3 000 000	0
SE-Banken Bolån	42923524	1,21%	2023-01-28	2 000 000	0
Stadshypotek AB	273188	1,48%	2022-06-30	5 250 000	5 250 000
Stadshypotek AB	273457	1,48%	2022-06-30	4 260 000	4 260 000
Stadshypotek AB	292093	0,62%	2024-06-30	8 775 000	0
Stadshypotek AB	293197	0,79%	2025-09-30	5 000 000	0
				33 285 000	9 510 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					23 775 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 285 000
Kortfristig del av långfristig skuld				9 510 000	13 775 000
Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				52 349 000	52 349 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				25 051	34 279
Arbetsgivaravgifter				18 096	27 739
Övriga kortfristiga skulder				26 250	41 421
				69 397	103 439
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				10 333	11 541
Övriga upplupna kostnader				194 922	218 674
Förutbetalda hyror och avgifter				504 145	452 866
				709 400	683 081

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Henrik Skarbäck

Berne Åsberg

Markus Johansson

Sven-Olof Nilsson

Johan Lindkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Staffan Melin
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Flora 4 i Jönköping, org.nr. 716403-1747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flora 4 i Jönköping för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Flora 4 i Jönköping för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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.

Anmärkning

Kallelse till stämma under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen."

Jönköping

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Staffan Melin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Flora 4 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIK SKARBÄCK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 08:50:24



SVEN-OLOF NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 09:29:40



MARKUS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 08:25:35



JOHAN LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 21:47:20



BERNE ÅSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 19:21:47



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 14:56:58



STAFFAN MELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 18:02:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Flora 4 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 14:57:28



STAFFAN MELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 14:37:24

