



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Floran



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Floran

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Katarina Lindstedt	Ordförande
Susanne Christina Lindström	Ledamot
Willy Peter Persson	Ledamot
Kenneth Söderhäll	Ledamot
Mikael Bengtsson	Ledamot

Christian Andersson	Suppleant
---------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Kennet Fredriksson
Hans Öqvist
Anna Geitmann

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-10-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

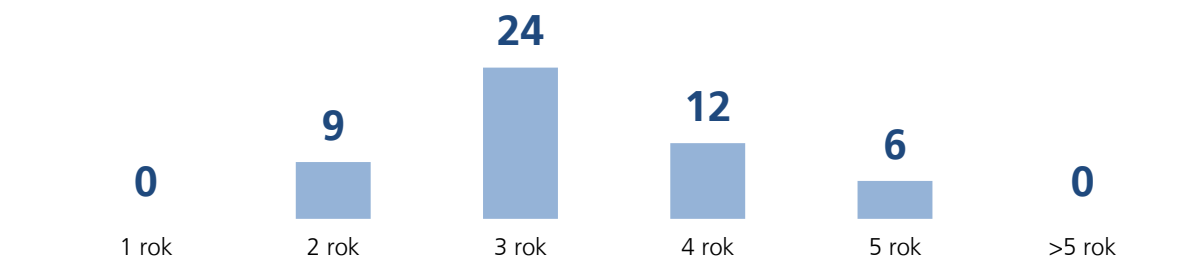
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 659 m², varav 4 158 m² utgör boyta 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 m ²	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
Byte låssystem	2020	
Ny tvättmaskin	2019	
Lagning staket	2019	
Målning fönster norr o öster	2019	
Brandvarnare i trapphus	2019	
Mindre återvinningsstation	2018	
Postboxar	2018	
Återvinningsstation	2016 - 2017	Portkoder
Asfaltering	2016	Garageplaner
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	Kommentar
Målning av fönster väster och söder	2022	
Installation ventilationskanaler hus 18	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

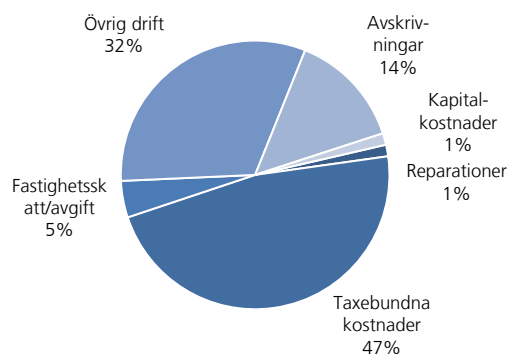
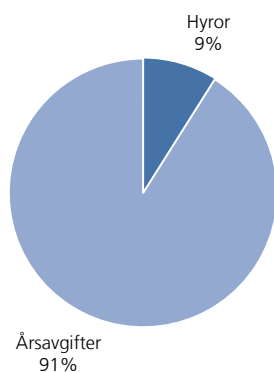
Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Kabel-TV	Tele2
Ekonomisk och administrativ fastighetsförvaltning	SBC
Internetanslutning	Bredbandsbolaget (särskilt uttag i alla lägenheter), Tele2 (kabelTV-uttaget)
Underhåll lås	Certego

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 196 988	1 099 952
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 202 951	2 208 270
Finansiella intäkter	289	29
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 055
Ökning av kortfristiga skulder	75 241	0
	2 278 481	2 210 354
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 701 490	1 800 971
Finansiella kostnader	29 186	32 138
Ökning av kortfristiga fordringar	48 227	0
Minskning av långfristiga skulder	150 000	150 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	130 210
	1 928 903	2 113 319
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 546 566	1 196 988
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	349 578	97 035

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har verksamheten på grund av Covid 19 gått på sparlåga. Tvättmaskiner och torktumlare har lagats vid behov.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
 Överlåtelse under året: 9 st
 Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85
 Tillkommande medlemmar: 15
 Avgående medlemmar: 19
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	481	482	482	482
Hyror/m ² hyresrättsyta	128	128	126	123
Lån/m ² bostadsrättsyta	346	382	418	454
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	131	124	132	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	31	28	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	6	7	6	6
Soliditet (%)	64	62	58	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	195	98	-366	-239
Nettoomsättning (tkr)	2 199	2 208	2 210	2 192

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	703 511	214 300	-159 375	648 586
S:a bundet eget kapital	1 339 633	214 300	-159 375	1 284 708
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 851 257	-214 300	257 105	1 808 453
Årets resultat	195 103	195 103	-97 730	97 730
S:a fritt eget kapital	2 046 360	-19 197	159 375	1 906 182
S:a eget kapital	3 385 993	195 103	0	3 190 890

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	195 103
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 065 558
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-214 300
summa balanserat resultat	2 046 361

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **2 046 361**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 198 733	2 208 030
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 218	240
Summa rörelseintäkter		2 202 951	2 208 270
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 511 849	-1 620 779
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 446	-81 742
Personalkostnader	Not 6	-109 195	-98 449
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-277 461	-277 461
Summa rörelsekostnader		-1 978 951	-2 078 431
RÖRELSERESULTAT		224 000	129 839
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		289	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 186	-32 138
Summa finansiella poster		-28 897	-32 109
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		195 103	97 730
ÅRETS RESULTAT		195 103	97 730

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	3 689 746	3 967 207
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 689 746	3 967 207
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 693 246	3 970 707
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 495	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 593 674	1 198 364
Summa kortfristiga fordringar		1 596 169	1 198 364
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 596 169	1 198 364
SUMMA TILLGÅNGAR		5 289 415	5 169 070

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		636 122	636 122
Fond för yttre underhåll	Not 12	703 511	648 586
Summa bundet eget kapital		1 339 633	1 284 708
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 851 257	1 808 453
Årets resultat		195 103	97 730
Summa fritt eget kapital		2 046 360	1 906 182
SUMMA EGET KAPITAL		3 385 993	3 190 890
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	1 437 500
Summa långfristiga skulder		0	1 437 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 437 500	150 000
Leverantörsskulder		195 696	100 194
Skatteskulder		5 178	9 246
Övriga skulder		44 643	72 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	220 405	208 663
Summa kortfristiga skulder		1 903 422	540 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 289 415	5 169 070

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	2 001 741	2 004 807
Hyror lokaler	64 268	64 091
Hyror parkering	9 000	8 400
Hyror garage	123 640	130 640
Öresutjämning	85	92
	2 198 733	2 208 030

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	3 438	0
Övriga intäkter	780	240
	4 218	240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	160 864	160 380
	Fastighetsskötsel beställning	2 774	1 265
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 255	3 808
	Snöröjning/sandning	3 084	0
	Städning entreprenad	28 615	56 973
	Städning enligt beställning	36 250	0
	Sotning	0	1 850
	Myndighetstillsyn	0	16 632
	Gård	1 064	544
	Serviceavtal	12 014	11 819
	Förbrukningsmateriel	253	5 036
		251 173	258 307
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	3 149
	Tvättstuga	6 137	2 777
	Källare	1 865	0
	Entré/trapphus	1 015	5 418
	Lås	0	5 357
	VVS	11 614	965
	Elinstallationer	3 590	6 000
	Tak	3 218	0
		27 439	23 666
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	159 375
		0	159 375
	Taxebundna kostnader		
	El	82 267	78 188
	Värme	608 849	579 606
	Vatten	142 477	143 337
	Sophämtning/renhållning	109 104	92 756
	Grovsopor	3 966	3 955
		946 663	897 842
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 398	58 662
	Kabel-TV	136 577	135 858
		197 975	194 520
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 599	87 069
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 511 849	1 620 779

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 064	2 144
	Tele- och datakommunikation	899	999
	Inkassering avgift/hyra	987	900
	Hysesförluster	165	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 563	13 563
	Föreningskostnader	450	838
	Styrelseomkostnader	0	880
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 832
	Förvaltningsarvode	59 324	58 056
	Administration	995	2 530
		80 446	81 742
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	91 650	90 250
	Löner	0	2 000
	Sociala kostnader	17 545	6 199
		109 195	98 449
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Förbättringar	277 461	277 461
		277 461	277 461

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 878 655	11 878 655
	Utgående anskaffningsvärde	11 878 655	11 878 655
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 911 448	-7 633 987
	Årets avskrivningar enligt plan	-277 461	-277 461
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 188 909	-7 911 448
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 689 746	3 967 207
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	618 000	618 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 593 000	36 593 000
	Taxeringsvärde mark	34 826 000	34 826 000
		71 419 000	71 419 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 000 000	70 000 000
	Lokaler	1 419 000	1 419 000
		71 419 000	71 419 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	272 563	272 563
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	272 563	272 563
	Akkumulerade 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	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	2 600	1 376
	Klientmedel hos SBC	780 337	1 196 988
	Fordringar	44 508	0
	Räntekonto hos SBC	766 229	0
		1 593 674	1 198 364

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	648 586	961 680
	Reservering enligt stadgar	214 300	214 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-159 375	-527 394
	Vid årets slut	703 511	648 586

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken 291037	1,950 %	1 225 000	1 325 000	2022-01-07
	Handelsbanken 303735	1,950 %	212 500	262 500	2022-01-07
	Summa skulder till kreditinstitut		1 437 500	1 587 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 437 500	-150 000	
			0	1 437 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 687 500 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 300 500	11 300 500

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	6 462	7 137
	Avgifter och hyror	213 943	201 526
		220 405	208 663

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under 2022 kommer fönstermålning att utföras mot söder och väster

Styrelsens underskrifter

Uppsala den 28, 2 2022



Katarina Lindstedt
Ordförande



Susanne Christina Lindström
Ledamot



Willy Peter Persson
Ledamot



Kenneth Söderhäll
Ledamot



Christian Andersson
Vår revisionsberättelse har lämnats den

4 / 4 2022



Kirsu Jansson K Jansson revision AB
Extern revisor



Susanne Gauffin
Intern revisor

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 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 2021-12-31 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 *Revisorans 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 misstag.

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.

Revisorans 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:

- 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.

5

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.

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 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 2022 4/4



Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor



Susanne Gauffin
Föreningsrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 004 000	2 001 741	2 004 000
Hyror lokaler	64 000	64 268	64 000
Hyror parkering	10 000	9 000	8 000
Hyror garage	125 000	123 640	136 000
Öresutjämning	0	85	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 438	0
Övriga intäkter	0	780	0
	2 203 000	2 202 951	2 212 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-167 000	-160 864	-166 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-2 774	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-11 000	-6 255	-25 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-3 084	-25 000
Städning entreprenad	-60 000	-28 615	-87 000
Städning enligt beställning	-2 000	-36 250	-17 000
Sotning	-2 000	0	0
Hissbesiktning	0	0	-3 000
Myndighetstillsyn	-18 000	0	0
Gård	-1 000	-1 064	-2 000
Serviceavtal	-13 000	-12 014	0
Förbrukningsmateriel	-5 000	-253	-10 000
	-307 000	-251 173	-338 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-63 000	0	-79 000
Tvättstuga	0	-6 137	0
Källare	0	-1 865	0
Entré/trapphus	0	-1 015	0
VVS	0	-11 614	0
Elinstallationer	0	-3 590	0
Tak	0	-3 218	0
	-63 000	-27 439	-79 000
Taxebundna kostnader			
El	-82 000	-82 267	-92 000
Värme	-604 000	-608 849	-641 000
Vatten	-144 000	-142 477	-129 000
Sophämtning/renhållning	-97 000	-109 104	-78 000
Grovsopor	-5 000	-3 966	-10 000
	-932 000	-946 663	-950 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-62 000	-61 398	-58 000
Kabel-TV	-142 000	-136 577	-139 000
	-204 000	-197 975	-197 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-85 000	-88 599	-85 000
	-85 000	-88 599	-85 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-4 064	-3 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-899	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-987	0
Hysesförluster	0	-165	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 563	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-5 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-61 000	-59 324	-61 000
Administration	-6 000	-995	-9 000
	-91 000	-80 446	-94 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-2 000	0	0
Styrelsearvode	-70 000	-91 650	-70 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	0	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-17 148	-27 000
Löneskatt	0	-20	0
FORA	-1 000	-377	0
	-103 000	-109 195	-100 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Förbättringar	-278 000	-277 461	-278 000
	-278 000	-277 461	-278 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 063 000	-1 978 951	-2 121 000
RÖRELSERESULTAT	140 000	224 000	91 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	229	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	60	0
Låneräntor	-31 000	-29 186	-31 000
	-31 000	-28 897	-31 000
RESULTAT	109 000	195 103	60 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se