

Årsredovisning 2023

Brf Flora

769611-1835



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Flora

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Flora 7	2004	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2002

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 2 189 kvm och 6 lokaler om 650 kvm. Byggnadernas totalyta är 2839 kvm.

Styrelsens sammansättning

Leonard Athley	Ordförande
Eva Pernilla Madeleine Borgström	Styrelsesuppleant
Lana Samir Ismail	Styrelsesuppleant
Torbjörn Liljekvist	Styrelsesuppleant
Alma Matleena Laihanen	Styrelseledamot
Eva Marie Levin	Styrelseledamot
Shan Senanayake	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning Nabo

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Med tanke på rådande ränteläge så har även detta berört Brf Flora då två lån förföll under 2023. Styrelsen valde dock att enbart binda i ett år och inväntar en kommande räntesänkning.

Genom noggrann budgetplanering och effektiv resurshantering har föreningen kunnat hålla sina kostnader under kontroll och genomfört kontinuerliga sparåtgärder gällande felaktiga faktureringar, kontroll av abonnemang mm.

Renoveringar och underhåll:

Under året har föreningen genomfört två omfattande ventilationsprojekt för att säkerställa att två av våra lokaler fortsatt kan hyras ut som restaurang enl rådande lagstiftning och säkerställa intäkter.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

BRF Flora har tecknat avtal med Nabo som kommer numera även ansvara för den tekniska förvaltningen och en systematisk underhållsplan har upprättats via Nabo.

Övriga uppgifter

Kommunikation och information:

Föreningen har arbetat aktivt med att förbättra kommunikationen med medlemmarna genom regelbundna uppdateringar via digitala kanaler, informationsbrev och möten. Detta syftar till att öka transparensen och underlätta för medlemmarna att vara delaktiga i föreningens verksamhet.

Styrelsen har som avsikt att inför kommande stämma även ta upp frågan att medlemmar som ej kan medverka på de 2 städdagarna som föreningen har, kan få betala en självkostnad som läggs på hyran om 500 kr/gång.

Utöver det avser styrelsen även att ändra i stadgan och införa utflyttningsbesiktning som kommer skötas av förvaltningsbolaget för att skapa sig bättre insikt om lägenheternas skick och eventuellt ansvar för åtgärd.

Sammanfattningsvis har Brf Flora under verksamhetsåret fortsatt att utvecklas mot en välskött och trivsam bostadsrättsförening. Styrelsen och övriga förtroendevalda fortsätter att arbeta engagerat för föreningens bästa, och vi ser fram emot ett fortsatt gott samarbete och utveckling under kommande år även om det kommer bli förändring i ordförandeskapet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 042 347	2 926 703	2 788 412	2 742 846
Resultat efter fin. poster	-1 017 118	-550 502	-675 548	-767 618
Soliditet (%)	55	55	56	56
Yttre fond	313 500	222 000	210 253	404 905
Taxeringsvärde	65 340 000	65 340 000	59 808 000	59 808 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	821	782	196	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,4	58,4	15,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 283	16 238	16 324	16 410
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 555	13 097	13 166	16 410
Sparande per kvm totalyta, kr	96	297	283	399
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	94	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	150	131	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	47	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	261	272	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	1,25	0,30	-
Räntekänslighet (%)	19,83	20,76	83,49	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV	DISPONERING AV	2023-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS	ÖVRIGA POSTER	
		RESULTAT		
Insatser	54 564 524	-	-	54 564 524
Fond, yttre underhåll	222 000	-	91 500	313 500
Balanserat resultat	-8 315 035	-550 502	-91 500	-8 957 036
Årets resultat	-550 502	550 502	-1 017 118	-1 017 118
Eget kapital	45 920 988	0	-1 017 118	44 903 870

Upplysning vid förlust

Årsredovisning för 2023 visar negativt årets resultat som till större delen beror på avskrivningar, högre drifts- och räntekostnader. Under 2024 kommer föreningen att se över föreningens kostnader så som driftskostnader som är avtalsbundna och föreningens lån och bindningstider.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 957 036
Årets resultat	-1 017 118
Totalt	-9 974 154

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	730 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-63 544
Balanseras i ny räkning	-10 640 610
	-9 974 154

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 042 347	2 926 703
Övriga rörelseintäkter	3	90 955	5 579
Summa rörelseintäkter		3 133 302	2 932 282
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 763 955	-1 598 484
Övriga externa kostnader	9	-264 776	-164 483
Personalkostnader	10	-61 459	-56 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 225 236	-1 225 236
Summa rörelsekostnader		-3 315 426	-3 044 594
RÖRELSERESULTAT		-182 124	-112 312
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47 299	7 023
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-882 293	-445 212
Summa finansiella poster		-834 994	-438 189
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 017 118	-550 502
ÅRETS RESULTAT		-1 017 118	-550 502

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	78 322 863	79 548 099
Pågående projekt		500 501	0
Summa materiella anläggningstillgångar		78 823 364	79 548 099
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 823 364	79 548 099
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		405 694	370 659
Övriga fordringar	13	71 843	71 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	37 840	58 476
Summa kortfristiga fordringar		515 377	500 924
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	1 200 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 200 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 127 688	2 430 183
Summa kassa och bank		1 127 688	2 430 183
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 843 065	2 931 107
SUMMA TILLGÅNGAR		81 666 430	82 479 206

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 564 524	54 564 524
Fond för yttre underhåll		313 500	222 000
Summa bundet eget kapital		54 878 024	54 786 524
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 957 036	-8 315 035
Årets resultat		-1 017 118	-550 502
Summa fritt eget kapital		-9 974 154	-8 865 536
SUMMA EGET KAPITAL		44 903 870	45 920 988
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	14 908 000	15 465 000
Övriga långfristiga skulder		288 269	338 765
Summa långfristiga skulder		15 196 269	15 803 765
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 447 245	20 079 245
Leverantörsskulder		544 344	172 673
Skatteskulder		10 902	8 892
Övriga kortfristiga skulder		31 404	52 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	532 396	441 471
Summa kortfristiga skulder		21 566 291	20 754 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 666 430	82 479 206

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-182 124	-112 312
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 225 236	1 225 236
	1 043 112	1 112 924
Erhållen ränta	47 299	7 023
Erlagd ränta	-782 686	-434 504
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	307 725	685 442
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 453	-233 281
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	344 231	57 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten	637 503	510 031
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-500 501	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 200 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 700 501	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 000 000	3 908 000
Amortering av lån	-5 189 000	-4 097 000
Depositioner	-50 496	-24 641
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-239 496	-213 641
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 302 495	296 390
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 430 183	2 133 793
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 127 688	2 430 183

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flora har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,09 - 6,19 %
Fastighetsförbättringar	2 - 2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 797 552	1 711 968
Hysesintäkter, lokaler	1 209 047	1 166 301
Vatten	4 759	4 992
Värme	20 489	21 492
Övriga intäkter	10 500	21 950
Summa	3 042 347	2 926 703

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-5	-6
Elprisstöd	87 738	0
Övriga intäkter	0	6 391
Ersättn.fr.försäkr.bolag	3 222	0
Övriga rörelseintäkter	0	-806
Summa	90 955	5 579

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	104 732	114 763
Besiktning och service	210 161	52 078
Städning	26 524	17 243
Övrigt	3 758	0
Snöskottning	48 955	0
Summa	394 131	184 083

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	12 926
Bostäder	5 563	13 576
Lokaler	0	21 803
Trapphus/port/entr	0	4 333
Källarutrymmen	5 174	0
Soprum/miljöanläggning	900	11 042
Dörrar och lås/porttele	0	16 123
Övriga gemensamma utrymmen	0	6 054
VA	52 438	6 393
Ventilation	5 057	0
Hissar	67 239	70 778
Tak	0	4 789
Fönster	3 194	1 025
Försäkringsärende/vattenskada	75 717	11 165
Temp. rep und eller projekt	10 500	0
Summa	225 782	180 008

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	63 544	93 000
Tak	0	37 500
Summa	63 544	130 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	187 764	254 708
Uppvärmning	424 516	355 622
Vatten	129 487	126 993
Sophämtning	118 609	160 927
Summa	860 376	898 250

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	24 770	20 537
Kabel-TV	51 508	46 175
Bredband	1 480	1 480
Övrigt	2 883	0
Fastighetsskatt	139 481	137 451
Summa	220 122	205 643

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 860	387
Övriga förvaltningskostnader	27 675	45 336
Juridiska kostnader	97 101	7 666
Revisionsarvoden	43 467	13 714
Ekonomisk förvaltning	89 463	93 636
Konsultkostnader	3 211	3 745
Summa	264 776	164 483

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 200	48 600
Sociala avgifter	9 259	7 791
Summa	61 459	56 391

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	881 551	444 726
Övriga räntekostnader	742	486
Summa	882 293	445 212

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	90 986 632	90 986 632
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90 986 632	90 986 632
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 438 533	-10 213 297
Årets avskrivning	-1 225 236	-1 225 236
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 663 769	-11 438 533
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 322 863	79 548 099
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 098 128</i>	<i>15 098 128</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark	19 340 000	19 340 000
Summa	65 340 000	65 340 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	347	293
Skattefordringar	71 496	71 496
Summa	71 843	71 789

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 208	1 615
Fastighetsskötsel	9 072	8 712
Försäkringspremier	2 079	26 849
Kabel-TV	13 529	12 827
Bredband	340	340
Förvaltning	8 612	8 133
Summa	37 840	58 476

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfr.placeringar	1 200 000	0
Summa	1 200 000	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-09-25	4,67 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2024-12-20	4,22 %	8 890 245	8 890 245
Swedbank	2024-08-23	0,98 %	2 340 000	2 420 000
Swedbank	2024-09-25	0,92 %	9 217 000	9 326 000
Danske Bank	2024-03-29	4,86 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	2026-05-25	2,96 %	3 908 000	3 908 000
Summa			35 355 245	35 544 245
Varav kortfristig del			20 447 245	20 079 245

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 410 245 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 412	55 022
Fastighetsskötsel	3 946	0
El	9 669	35 275
Uppvärmning	56 790	52 433
Utgiftsräntor	121 246	21 639
Vatten	10 454	0
Sociala avgifter	16 495	15 270
Förutbetalda avgifter/hyror	249 384	261 832
Summa	532 396	441 471

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	44 725 000	44 725 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen inväntade den nya underhållsplanen och påkallade till medlemmarna att en kommande hyreshöjning skulle behöva göras inför 2024 med ett estimat om 15% vilket sedan trädde in efter den 1/3 2024. En ny restaurang har signerat avtal för lokal 606 som stått ej uthyrd under en längre tid och har tecknat ett tre års avtal med start 1 april 2024. Förfallen hyra från föregående hyresgäst har lämnats in för indrivning.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Alma Matleena Laihanen
Styrelseledamot

Eva Marie Levin
Styrelseledamot

Leonard Athley
Ordförande

Shan Senanayake
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.06.2024 06:28

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 05.06.2024 08:49

DOCUMENT ID:

B1boPqtpEC

ENVELOPE ID:

S1jw9taVC-B1boPqtpEC

DOCUMENT NAME:

Brf Flora, 769611-1835 - Årsredovisning 2023.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LEONARD ATHLEY athley@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 11:05 05.06.2024 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/07/24) IP: 83.253.47.97
2. Alma Matleena Laihanen alma.laihanen@gmail.com	Signed Authenticated	06.06.2024 10:37 06.06.2024 10:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/03) IP: 83.233.125.11
3. SHAN SENANAYAKE Senanayake92@gmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 17:30 10.06.2024 11:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/27) IP: 193.181.45.220
4. Eva Marie Levin evamlevin@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 10:45 05.06.2024 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/07) IP: 90.233.200.109
5. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	13.06.2024 06:28 13.06.2024 06:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flora, org. nr 769611-1835

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flora för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 7 juli 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flora för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Enligt 6 kap 9 § Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar skall ordinarie föreningsstämma avhållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår. Så har inte skett under 2023 utan stämman avhölls under september månad.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.06.2024 06:27

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 05.06.2024 08:49

DOCUMENT ID:
Bkmow9FTEA

ENVELOPE ID:
rJljPqYTNR-Bkmow9FTEA

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse BRF Flora 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	13.06.2024 06:27 13.06.2024 06:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed