



2020

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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Floran

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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
Kennet Söderhäll	Vice ordförande
Mikael Bengtsson	Ledamot
Peter Persson	Ledamot

Christian Andersson	Suppleant
Gustav Andersson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Katarina Lindstedt och Kennet Söderhäll.

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

Niklas Hörberg
Ulisses Penayo

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-11.

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.

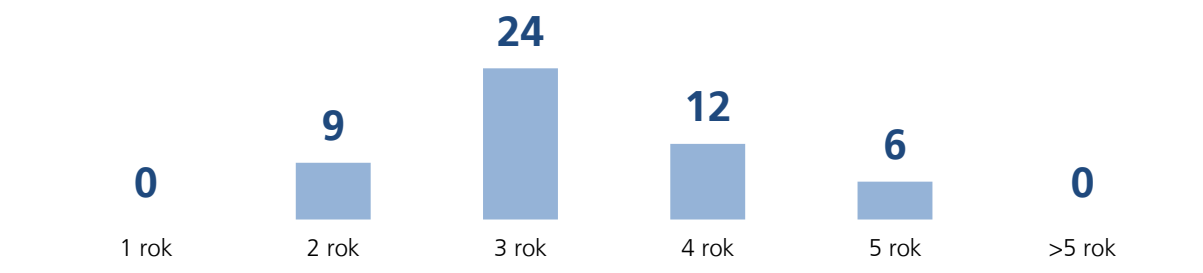
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 659 m², varav 4 158 m² utgör lägenhetsyta 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	
Målning fönster norr o öster	2019	
Lagning staket	2019	
Ny tvättmaskin	2019	
Mindre återvinningsstation	2018	
Asfaltering	2016	Garageplaner
Återvinningsstation	2016 - 2017	Portkoder
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 kulvertledning	2005	Nya ledningar från undercentralen till alla hus.
Nya avloppsledningar	2005	Nya ledningar från Jumkilsgatan 16 och 20 till tomtgränsen.
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
	1995	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Eftersom Covid 19 fortfarande härjar har styrelsen inte gjort upp några stora planer för 2021		

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

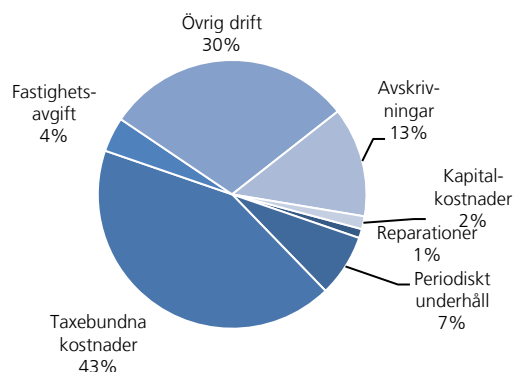
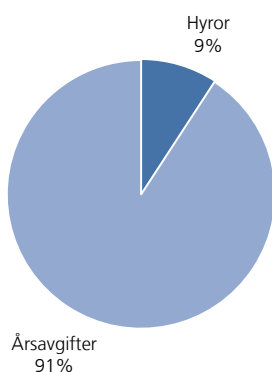
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 099 952	1 227 408
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 208 270	2 215 351
Finansiella intäkter	29	10
Minskning kortfristiga fordringar	2 055	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	112 605
	2 210 354	2 327 966

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 800 971	2 274 651
Finansiella kostnader	32 138	29 531
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 240
Minskning av långfristiga skulder	150 000	150 000
Minskning av kortfristiga skulder	130 210	0
	2 113 319	2 455 421
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 196 988	1 099 952
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	97 035	-127 455

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt låssystem installerat våren 2020
P g a Covid 19 fick vi flytta årsmötet till november
Endast 3 protokollförda styrelsemöten, men otaliga telefonsamtal

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	482	482	482	482
Hyror/m ² hyresrättsyta	128	126	123	120
Lån/m ² bostadsrättsyta	382	418	454	490
Elkostnad/m ² totalyta	17	19	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	124	132	132	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	28	23	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	7	6	6	6
Soliditet (%)	62	58	60	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	98	-366	-239	53
Nettoomsättning (tkr)	2 208	2 210	2 192	2 153

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	648 586	214 300	-527 394	961 680
S:a bundet eget kapital	1 284 708	214 300	-527 394	1 597 802
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 808 453	-214 300	161 113	1 861 640
Årets resultat	97 730	97 730	366 281	-366 281
S:a fritt eget kapital	1 906 182	-116 570	527 394	1 495 359
S:a eget kapital	3 190 890	97 730	0	3 093 161

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	97 730
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 022 753
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-214 300
summa balanserat resultat	1 906 183

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

159 375
2 065 558

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 208 030	2 210 208
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	5 143
Summa rörelseintäkter		2 208 270	2 215 351
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 620 779	-2 057 631
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 742	-92 871
Personalkostnader	Not 6	-98 449	-124 148
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-277 461	-277 461
Summa rörelsekostnader		-2 078 431	-2 552 111
RÖRELSERESULTAT		129 839	-336 760
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 138	-29 531
Summa finansiella poster		-32 109	-29 521
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		97 730	-366 281
ÅRETS RESULTAT		97 730	-366 281

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	3 967 207	4 244 668
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 967 207	4 244 668
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 970 707	4 248 168
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 495
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 198 364	1 100 888
Summa kortfristiga fordringar		1 198 364	1 103 383
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 198 364	1 103 383
SUMMA TILLGÅNGAR		5 169 070	5 351 551

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		636 122	636 122
Fond för yttre underhåll	Not 12	648 586	961 680
Summa bundet eget kapital		1 284 708	1 597 802
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 808 453	1 861 640
Årets resultat		97 730	-366 281
Summa fritt eget kapital		1 906 182	1 495 359
SUMMA EGET KAPITAL		3 190 890	3 093 161
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 437 500	1 587 500
Summa långfristiga skulder		1 437 500	1 587 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	150 000	150 000
Leverantörsskulder		100 194	174 282
Skatteskulder		9 246	7 450
Övriga skulder		72 577	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	208 663	339 158
Summa kortfristiga skulder		1 978 180	670 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 169 070	5 351 551

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	2 004 807	2 004 807
Hyror lokaler	64 091	63 076
Hyror parkering	8 400	8 400
Hyror garage	130 640	133 840
Öresutjämning	92	85
	2 208 030	2 210 208

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	4 594
Övriga intäkter	240	549
	240	5 143

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	160 380	158 700
	Fastighetsskötsel beställning	1 265	5 211
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 808	4 219
	Snöröjning/sandning	0	16 318
	Städning entreprenad	56 973	83 021
	Städning enligt beställning	0	5 625
	Sotning	1 850	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	5 500
	Hissbesiktning	0	2 394
	Myndighetstillsyn	16 632	0
	Gård	544	1 341
	Serviceavtal	11 819	0
	Förbrukningsmateriel	5 036	3 883
		258 307	286 212
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	3 149	0
	Tvättstuga	2 777	11 036
	Entré/trapphus	5 418	0
	Lås	5 357	1 288
	VVS	965	28 059
	Elinstallationer	6 000	0
	Fönster	0	9 345
	Garage/parkering	0	1 218
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 068
	Vattenskada	0	1 829
		23 666	54 843
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	54 800
	Entré/trapphus	0	34 000
	Lås	159 375	0
	Fönster	0	419 500
	Mark/gård/utemiljö	0	19 094
		159 375	527 394
	Taxebundna kostnader		
	El	78 188	88 316
	Värme	579 606	615 766
	Vatten	143 337	128 902
	Sophämtning/renhållning	92 756	74 022
	Grovsopor	3 955	8 860
		897 842	915 866
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 662	55 615
	Kabel-TV	135 858	133 284
		194 520	188 899
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	87 069	84 417
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 620 779	2 057 631

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 144	2 425
	Tele- och datakommunikation	999	899
	Inkassering avgift/hyra	900	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	13 563	13 125
	Föreningskostnader	838	4 188
	Styrelseomkostnader	880	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 832	933
	Förvaltningsarvode	58 056	57 174
	Administration	2 530	9 002
	Konsultarvode	0	3 000
		81 742	92 871
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 250	94 450
	Löner	2 000	0
	Sociala kostnader	6 199	29 698
		98 449	124 148
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Förbättringar	277 461	277 461
		277 461	277 461
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-7 633 987	-7 356 527
	Årets avskrivningar enligt plan	-277 461	-277 461
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 911 448	-7 633 987
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 967 207	4 244 668
	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	2020-12-31	2019-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	272 563	272 563	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	272 563	272 563	
	Ackumulerade 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	2020-12-31	2019-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500	
		3 500	3 500	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	1 376	936	
	Klientmedel hos SBC	1 196 988	1 099 952	
		1 198 364	1 100 888	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	961 680	1 051 470	
	Reservering enligt stadgar	214 300	214 300	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-527 394	-304 090	
	Vid årets slut	648 586	961 680	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 1,950 %	1 325 000	1 425 000	
	Handelsbanken 1,950 %	262 500	312 500	
	Summa skulder till kreditinstitut	1 587 500	1 737 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-150 000	-150 000	
		1 437 500	1 587 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 837 500 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 300 500	11 300 500
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	94 450
	Sociala avgifter	0	29 700
	Ränta	7 137	7 056
	Avgifter och hyror	201 526	207 952
		208 663	339 158

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Eftersom Covid 19 fortfarande härjar har styrelsen inte gjort upp några stora planer för 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den / 2021 0309


Katarina Lindstedt
Ordförande


Kennet Söderhäll
Vice ordförande


Mikael Bengtsson
Ledamot


Peter Persson
Ledamot


CHRISTIAN ANDERSSON

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2021


Kirsi 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 2020.

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 2020-12-31 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

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 Brf Floran för räkenskapsåret 2020 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 utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

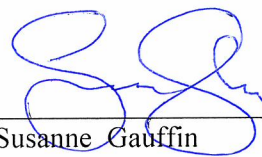
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 2021 04/13



Kirsi Jansson
Godkänd revisor



Susanne Gauffin
Föreningsrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 004 000	2 004 807	2 004 000
Hyror lokaler	64 000	64 091	63 000
Hyror parkering	8 000	8 400	8 000
Hyror garage	136 000	130 640	133 000
Öresutjämning	0	92	0
Övriga intäkter	0	29 261	0
	2 212 000	2 237 291	2 208 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-166 000	-160 380	-160 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-1 265	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-25 000	-3 808	-23 000
Snöröjning/sandning	-25 000	0	-25 000
Städning entreprenad	-87 000	-56 973	-61 000
Städning enligt beställning	-17 000	0	-15 000
Sotning	0	-1 850	0
Hissbesiktning	-3 000	0	0
Myndighetstillsyn	0	-16 632	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-2 000	-544	-3 000
Serviceavtal	0	-11 819	0
Förbrukningsmateriel	-10 000	-5 036	-10 000
Brandskydd	0	0	-5 000
	-338 000	-258 307	-304 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-79 000	0	-67 000
Gemensamma utrymmen	0	-3 149	0
Tvättstuga	0	-2 777	0
Entré/trapphus	0	-5 418	0
Lås	0	-5 357	0
VVS	0	-965	0
Elinstallationer	0	-6 000	0
	-79 000	-23 666	-67 000
Periodiskt underhåll			
Lås	0	-159 375	0
	0	-159 375	0
Taxebundna kostnader			
El	-92 000	-78 188	-89 000
Värme	-641 000	-579 606	-642 000
Vatten	-129 000	-143 337	-105 000
Sophämtning/renhållning	-78 000	-92 756	-92 000
Grovsopor	-10 000	-3 955	-8 000
	-950 000	-897 842	-936 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-58 000	-58 662	-56 000
Kabel-TV	-139 000	-135 858	-138 000
	-197 000	-194 520	-194 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-85 000	-87 069	-84 462
	-85 000	-87 069	-84 462

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-2 144	-3 000
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-999	0
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 563	-14 000
Föreningskostnader	-5 000	-838	-4 000
Styrelseomkostnader	0	-880	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 832	-2 000
Förvaltningsarvode	-61 000	-58 056	-59 000
Administration	-9 000	-2 530	-7 000
	-94 000	-81 742	-96 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-2 000	-35 000
Styrelsearvode	-70 000	-87 250	-70 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-5 999	-27 000
FORA	0	-200	-2 000
	-100 000	-98 449	-137 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Förbättringar	-278 000	-277 461	-278 000
	-278 000	-277 461	-278 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 121 000	-2 078 431	-2 096 462
RÖRELSERESULTAT	91 000	158 860	111 538
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	29	0
Låneräntor	-31 000	-32 026	-31 000
Räntekostnader skattekonto	0	-13	0
Övriga räntekostnader	0	-99	0
	-31 000	-32 109	-31 000
RESULTAT	60 000	126 751	80 538

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se