

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Flora i Malmö

2020-01-01—2020-12-31



## Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Flora kallas härmed till ordinarie föreningsstämma  
den 22 juni 2021 kl. 18:00

**Lokal:** Bostadsrättsföreningens innergård

STYRELSEN

---

## Dagordning

- a) Val av ordförande för stämman.
- b) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- c) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden. Godkännande av röstlängd.
- d) Fastställande av dagordningen.
- e) Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare.
- f) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- h) Föredragning av revisorernas berättelse
- i) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- j) Beslut i anledning av föreningens överskott eller underskott enligt den fastställda balansräkningen
- k) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- l) Fråga om arvode till styrelseledamöter och revisorer.
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- n) Val av revisorer och suppleanter
- o) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
- p) Avslutning

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Flora**

Org.nr. 769611-1835

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - kassaflödesanalys      | 8    |
| - noter                  | 9    |
| - underskrifter          | 12   |

## Brf Flora

Org.nr. 769611-1835

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2004. Föreningen äger byggnaderna och mark på fastigheterna Flora 7 som byggdes år 1897 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 23 januari 2017.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2020. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

### Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

|                     |            |                           |
|---------------------|------------|---------------------------|
| Torbjörn Liljekvist | Ordförande | vald t.o.m. 2021          |
| Kristian Hellman    | Ledamot    | vald t.o.m. 2021          |
| Jesper Nilsson      | Ledamot    | vald t.o.m. 2021          |
| Louise Johansson    | Ledamot    | vald t.o.m. 2021 (avgått) |
| Britt Fredenman     | Ledamot    | vald t.o.m. 2021 (avgått) |

Firmatecknare är ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

### Revisor

Föreningens externa revisor har varit Grant Thornton Sweden AB.

### Fastighetsuppgifter

Byggnaden uppfördes vid sekelskiftet 1900 (1897) i en enkel klassicistisk stil, ritad av Axel Stenberg. Fastigheten består av 29 bostadsrätter (varav 13 st 2 r.o.k. och 16 st 3 r.o.k.) samt 6 st affärslokaler för uthyrning. Lägenhetsarean är 2 189 kvm och lokalarean 649,5 kvm. Föreningen äger marken.

### Förvaltning

Teknisk förvaltning utförs av Örehus Fastighetsförvaltning sedan 2015 och den ekonomisk förvaltning står Örehus Fastighetsförvaltning för, sedan 2006-10-01. Inga-Lill Johansson har under året skött fakturahantering och annan ekonomisk administration.

### Byggnadens tekniska status

Ombyggnad från lokaler till bostadsrätter påbörjades under 2004 och avslutades 2007.

Föreningens säte är i Malmö. *m*

## Brf Flora

Org.nr. 769611-1835

### Flerårsjämförelse\*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

|                               | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning               | 2 743  | 2 771  | 2 857  | 2 764  | 2 862  |
| Res. efter finansiella poster | -768   | -785   | -953   | -759   | -575   |
| Res. i % av nettoomsättningen | -27,98 | -28,33 | neg.   | neg    | neg    |
| Balansomslutning              | 83 969 | 84 866 | 85 626 | 86 995 | 87 761 |
| Soliditet (%)                 | 56,14  | 56,45  | 56,87  | 57,07  | 57,44  |
| Kassalikviditet (%)           | 32,36  | 12,48  | 15,80  | 286,00 | 308,34 |
| Fond för yttre underhåll      | 405    | 502    | 971    | 1 012  | 790    |
| Avgift per kvm                | 783    | 783    | 783    | 782    | 782    |
| Lån per kvm                   | 16 410 | 16 497 | 16 853 | 16 669 | 16 755 |

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat blev en förlust med 767 618 kr innan avsättning/uttag till yttre fond har reglerats. Enligt föreningens underhållsplan så skall det ske en årlig avsättning med 222 000 kr för framtida underhåll. Föreningen kostnader för periodiskt underhåll har uppgått till 416 652 kr. Detta innebär att föreningens resultat efter avsättning och uttag till underhållsfonden blir en förlust med 572 966 kr.

Följande har skett inom räkenskapsåret 2020:

- Åtgärder som är planerade enligt underhållsplanen så som:
  - \* Godkänt bygglov för lokal 606 (Mr.Grill) där de bekostat Ventilationen.
  - \* Murat och putsat utsidan fasaden ut mot gatan.
  - \* Energideklarationen uppdaterad
  - \* Genomfört en städdag hösten 2020
- Arbetat vidare med fukt i källaren och tagit fram en handlingsplan.


### Ekonomi

Under 2020 var det fortsättningsvis styrelsens centrala fokus att förbättra föreningens ekonomi och säkerställa att föreningens tillgångar bibehåller sitt värde. Detta uppnås, som styrelsen bedömer det, genom en välskött förening med en väl underhållen fastighet jämte konkurrenskraftiga avgifter och hyresnivåer som samtidigt genererar ett överskott till föreningen. Trots rådande läge har föreningen lyckats bibehålla full uthyrning av lokalerna. Utöver detta vill styrelsen vidta åtgärder för en mer aktiv medlemsmedverkan i föreningen.

### Medlemsinformation

Vid årets slut var medlemsantalet 39 st. Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 8 st.

### Årsavgifter

Medlemsavgifterna höjdes ej under 2020. Den genomsnittliga avgiften är ca 782 kr per kvm. 

## Brf Flora

Org.nr. 769611-1835

### Förändringar i eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Kapital-<br>tillskott | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--|----------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                                  | 52 564 524           | 2 000 000             | 501 779                 | -6 366 416             | -785 232          |
| Resultatdisposition enligt beslut av<br>föreningsstämma: |                      |                       |                         |                        |                   |
| Reservering till fond för yttre underhåll                |                      |                       | 222 000                 |                        | -222 000          |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll              |                      |                       | -318 874                |                        | 318 874           |
| Balanseras i ny räkning                                  |                      |                       |                         | -688 357               | 688 358           |
| Årets resultat   |                      |                       |                         |                        | -767 618          |
| Belopp vid årets utgång                                  | 52 564 524           | 2 000 000             | 404 905                 | -7 054 773             | -767 618          |

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens  
förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -7 054 773 |
| Årets resultat      | -767 618   |
|                     | <hr/>      |
|                     | -7 822 391 |

Styrelsen föreslår att

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Reservering till underhållsfond   | 222 000    |
| Ianspråktagande av underhållsfond | -416 652   |
| i ny räkning överföres            | -7 627 739 |
|                                   | <hr/>      |
|                                   | -7 822 391 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande  
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. *av*

**Brf Flora**

Org.nr. 769611-1835

**RESULTATRÄKNING**

|   | Not | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 2 742 846                | 2 771 269                |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 54 327                   | 0                        |
|   |     | <u>2 797 173</u>         | <u>2 771 269</u>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                          |                          |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3   | -1 771 083               | -1 611 554               |
| Övriga externa kostnader                          |     | -58 225                  | -88 256                  |
| Personalkostnader                                 | 4   | -62 162                  | -61 110                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5   | -1 225 079               | -1 225 079               |
|   |     | <u>-3 116 549</u>        | <u>-2 985 999</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | -319 376                 | -214 730                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -448 242                 | -570 502                 |
|   |     | <u>-448 242</u>          | <u>-570 502</u>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | -767 618                 | -785 232                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <u>-767 618</u>          | <u>-785 232</u>          |

MK



**Brf Flora**

Org.nr. 769611-1835

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2020-12-31

2019-12-31

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar**

5

81 998 414

81 998 414

81 998 414

83 223 493

83 223 493

83 223 493

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres- och kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar**

6

196 365

42 147

11 340

249 852

357 838

91 406

11 536

460 780

**Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank**

7

1 721 073

1 721 073

1 970 925

83 969 339

1 181 261

1 181 261

1 642 041

84 865 534

AN

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**Brf Flora**

Org.nr. 769611-1835

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 52 564 524        | 52 564 524        |
| Kapitaltillskott                 |  | 2 000 000         | 2 000 000         |
| Fond för yttre underhåll         |  | 404 905           | 501 779           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>54 969 429</b> | <b>55 066 303</b> |

**Fritt eget kapital**

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             |  | -7 054 773        | -6 366 416        |
| Årets resultat                  |  | -767 618          | -785 232          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>-7 822 391</b> | <b>-7 151 648</b> |

**Summa eget kapital**

|  |  |                   |                   |
|--|--|-------------------|-------------------|
|  |  | <b>47 147 038</b> | <b>47 914 655</b> |
|--|--|-------------------|-------------------|

**Långfristiga skulder**

|                                   |   |                   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 8 | 30 733 245        | 23 798 245        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |   | <b>30 733 245</b> | <b>23 798 245</b> |

**Kortfristiga skulder**

|  |   |                  |                   |
|--|---|------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 8 | 5 189 000        | 12 313 000        |
| Leverantörsskulder                           |   | 248 989          | 198 606           |
| Aktuell skatteskuld                          |   | 13 741           | 11 624            |
| Övriga skulder                               | 9 | 322 527          | 367 994           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |   | 314 799          | 261 409           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |   | <b>6 089 056</b> | <b>13 152 633</b> |

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

|  |  |                   |                   |
|--|--|-------------------|-------------------|
|  |  | <b>83 969 339</b> | <b>84 865 534</b> |
|--|--|-------------------|-------------------|

**Brf Flora**

Org.nr. 769611-1835

**KASSAFLÖDESANALYS**

|   | Not | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 2   | -319 376                 | -214 730                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |     | 1 225 079                | 1 225 079                |
| Erlagd ränta  |     | -448 242                 | -570 502                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>457 461</b>           | <b>439 847</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                               |     |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar  |     | 161 473                  | -159 284                 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar  |     | 49 455                   | 53 928                   |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder  |     | 50 383                   | 116 769                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                      |     | 10 040                   | 96 857                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>728 812</b>           | <b>548 117</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                          |                          |
| Förvärv av byggnader och mark   | 5   | 0                        | -973 555                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>0</b>                 | <b>-973 555</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                          |                          |
| Amortering långfristiga lån   |     | -189 000                 | -189 000                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>-189 000</b>          | <b>-189 000</b>          |
| <b>Förändring av likvida medel</b>  |     | <b>539 812</b>           | <b>-614 438</b>          |
| Likvida medel vid årets början  |     | 1 181 261                | 1 795 700                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>1 721 073</b>         | <b>1 181 261</b>         |

An

## Brf Flora

Org.nr. 769611-1835

### NOTER

#### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

##### *Värderingsprinciper*

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. För byggnad sker en viktas avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

|  | Antal år |
|--|----------|
| Stomme                                       | 100      |
| Stammar/badrum, fasad och fönster, värmeanl. | 50       |
| EI, Yttertak och Ventilation                 | 40       |
| Hissar                                       | 25       |

##### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

##### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

##### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen (flerfamiljshus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

##### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte hänföres till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 43 811 kr.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

#### Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Nettoomsättning                    | 2020             | 2019             |
|-------|------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgift bostäder                 | 1 711 968        | 1 714 516        |
|       | Hyror lokaler                      | 1 018 112        | 1 006 630        |
|       | Hyror garageplatser                | 0                | 39 120           |
|       | Överlåtelse-/Pantsättningsavgifter | 11 978           | 7 180            |
|       | Övriga intäkter                    | 788              | 3 824            |
|       |                                    | <u>2 742 846</u> | <u>2 771 270</u> |

## Brf Flora

Org.nr. 769611-1835

### NOTER

| Not 3 | Drifts- och fastighetskostnader | 2020             | 2019             |
|-------|---------------------------------|------------------|------------------|
|       | Fastighetsskötsel och städning  | 181 535          | 192 918          |
|       | Reparationer löpande            | 116 920          | 35 478           |
|       | Periodiskt underhåll            | 416 652          | 318 874          |
|       | El                              | 159 880          | 169 072          |
|       | Uppvärmning                     | 308 644          | 289 613          |
|       | Vatten                          | 80 205           | 81 740           |
|       | Sophämtning                     | 101 677          | 94 113           |
|       | Hyra p-platser                  | 120 000          | 151 344          |
|       | Fastighetsförsäkringar          | 21 026           | 20 044           |
|       | Kabel TV                        | 44 754           | 43 720           |
|       | Bredband                        | 1 840            | 1 424            |
|       | Förvaltningskostnad             | 90 429           | 87 195           |
|       | Fastighetsskatt                 | 127 521          | 126 018          |
|       |                                 | <u>1 771 083</u> | <u>1 611 553</u> |

| Not 4 | Personal                                | 2020          | 2019          |
|-------|---|---------------|---------------|
|       | Föreningen har ingen anställd personal. |               |               |
|       | Styrelsearvode                          | 47 300        | 46 500        |
|       | Sociala kostnader                       | 14 862        | 14 610        |
|       | Summa                                   | <u>62 162</u> | <u>61 110</u> |

### Noter till balansräkningen

| Not 5 | Byggnader och mark                       | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------|--|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde               | 90 986 632        | 89 276 989        |
|       | Ventilation Lokaler                      | <u>0</u>          | <u>1 709 643</u>  |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 90 986 632        | 90 986 632        |
|       | Årets avskrivningar                      | <u>-1 225 079</u> | <u>-1 225 079</u> |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar      | <u>-8 988 218</u> | <u>-7 763 139</u> |
|       | Utgående redovisat värde                 | 81 998 414        | 83 223 493        |
|       | Redovisat värde byggnader                | 66 900 286        | 68 125 365        |
|       | Redovisat värde mark                     | <u>15 098 128</u> | <u>15 098 128</u> |
|       |  | 81 998 414        | 83 223 493        |

Taxeringsvärdet för bostäder är 51 200 000 och 8 608 000 för lokaler. Totalt taxeringsvärde 59 808 000. Värdeår 2002.

#### *Taxeringsvärde*

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 59 808 000 | 59 808 000 |
| varav byggnader:                             | 37 800 000 | 37 800 000 |

| Not 6 | Övriga fordringar | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|-------|-------------------|---------------|---------------|
|       | Skattekonto       | 354           | 354           |
|       | Momsfordran       | <u>41 793</u> | <u>91 052</u> |
|       |                   | 42 147        | 91 406        |

**Brf Flora**

Org.nr. 769611-1835

**NOTER**

|              |                       |  |                   |                   |
|--------------|-----------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7</b> | <b>Kassa och bank</b> |  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|              | Kassa                 |  | 3 876             | 3 875             |
|              | Swedbank              |  | 1 717 197         | 1 177 386         |
|              |                       |  | <u>1 721 073</u>  | <u>1 181 261</u>  |

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

| Långgivare  | Lånenummer    | Ränta  | Justeras   | Kapitalskuld      | Nästa års<br>amortering |
|---|---------------|--------|------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Förfaller inom 1 år</b>  |               |        |            |                   |                         |
| Danske bank   | 1371-01-80929 | 1,18 % | 2021-04-30 | 5 000 000         | 0                       |
| <b>Förfaller inom 2-5 år</b>                                      |               |        |            |                   |                         |
| Danske banke  | 1371-01-80910 | 0,92 % | 2022-05-20 | 3 908 000         | 0                       |
| Swedbank AB   | 2856726118    | 1,99 % | 2022-09-23 | 6 000 000         | 0                       |
| Swedbank AB   | 2851947081    | 0,79 % | 2023-08-23 | 8 890 245         | 0                       |
| Swedbank AB   | 2856589136    | 0,98 % | 2024-08-23 | 2 580 000         | 80 000                  |
| Swedbank AB   | 2856726076    | 0,92 % | 2024-09-25 | 9 544 000         | 109 000                 |
|   |               |        |            | <u>35 922 245</u> | <u>189 000</u>          |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                    |               |        |            |                   | 30 733 245              |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |               |        |            |                   | 34 977 245              |

|              |                                    |  |                   |                   |
|--------------|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 9</b> | <b>Övriga kortfristiga skulder</b> |  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|              | Mottagne depositioner              |  | 322 527           | 367 994           |
|              |                                    |  | <u>322 527</u>    | <u>367 994</u>    |

**Övriga noter**

|               |                           |  |                   |                   |
|---------------|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 10</b> | <b>Ställda säkerheter</b> |  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Fastighetsinteckningar    |  | 60 025 000        | 60 025 000        |
|               | Summa ställda säkerheter  |  | <u>60 025 000</u> | <u>60 025 000</u> |

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på det nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår. *AM*

## Brf Flora

Org.nr. 769611-1835

### NOTER

#### Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

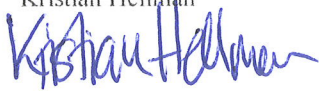
Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Malmö - 2021-06-09

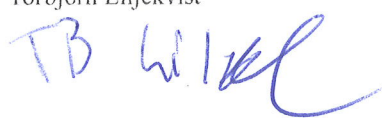
Kristian Hellman



Jesper Nilsson



Torbjörn Liljekvist



Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 juni 2021

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor

# 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 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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 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.

### Revisorers 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 revisorssed 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. *M*



## 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 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 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 revisionssed 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 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 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.

Malmö den 15 juni 2021

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor

