



20/21

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Flora i Hägersten



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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 Flora i Hägersten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2020 - 30 juni 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Svante Jernberg	Ordförande	T.o.m. 2020-11-12
Vimar Nordin	Ordförande	Fr.o.m. 2020-11-12
Emelie Boman Svedeby	Vice ordförande	Fr.o.m. 2020-11-12
Isabelle Holmberg	Sekreterare	Fr.o.m. 2020-11-12
Fredrik Blomgren	Kassör	Fr.o.m. 2020-11-12
Joacim Gustafsson	Ledamot	T.o.m. 2020-11-12
Görel Hällqvist	Ledamot	T.o.m. 2020-11-12
Robin Grönholm	Suppleant	Fr.o.m. 2020-11-12
Sinh Vi	Suppleant	Fr.o.m. 2020-11-12, t.o.m. 2021-08-18

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Blomgren, Emelie Boman Svedeby, Robin Grönholm, Isabelle Holmberg och Vimar Nordin.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Christian Andersson

Ordinarie Extern

Parameter Revision AB

Valberedning

Kristoffer Olsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brevstället 2	2019	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes och blev färdigställd under 2020 och består av 1 flerbostadshus.

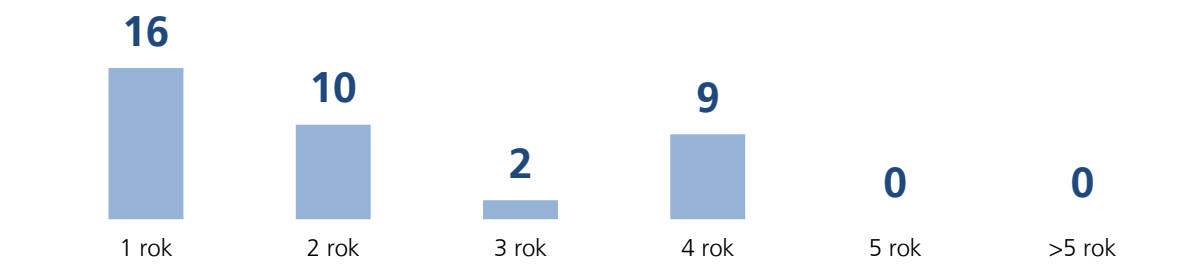
Värdeåret är 2020.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 984 m², varav 1 815 m² utgör lägenhetsyta och 169 m² lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café	52 m ²	2023-08-31

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum

Cykelrum

Garage

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

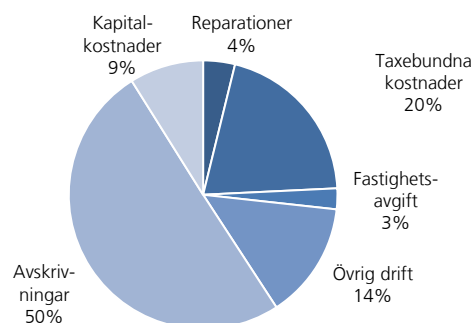
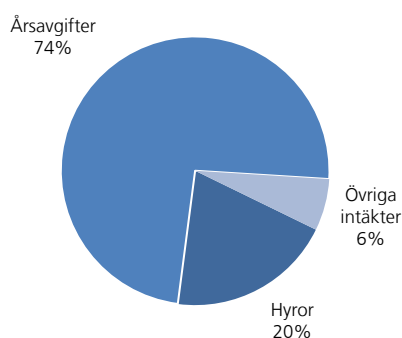
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	Schindler Hiss AB
Trapphusstädning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband och Digital-TV	Com Hem AB
Avfall	Stockholm Avfall AB
Återvinning	Liselotte Löf Återvinning AB
Fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Jourttjänst	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Postboxar	Din Box Sverige AB
Porttelefon	Telavox AB
Informationsskärmar	Inscreen AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Fastighetsel	GodEl i Sverige AB
Elnät	Ellevio AB
Markskötsel	SVEFAB Svealands Fastighetsteknik AB
Snöröjning	PB Mark & Miljö AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har tagit ett nytt lån på 400 000 kr från nuvarande bank SBAB, som utbetalades 2021-06-24. Lånet togs för att ge föreningen en stabil likviditet eftersom föreningens startkassa i enlighet med den ekonomiska planen endast var 50 000 kr.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-07-01 med 20 %.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny styrelse

Under föreningsstämman 2020-11-12 valdes en ny styrelse bestående av fyra ordinarie ledamöter samt två suppleanter. Av dessa var samtliga nyval som tog över efter föregående styrelse bestående av byggherren Svea Fastigheter ABs representanter som lämnade sina styrelseuppdrag.

Energideklaration

En energideklaration för fastigheten togs fram under året. Fastigheten fick energiklass "B" vilket är ett bra betyg och i linje med vad nybyggda fastigheter klassificeras. Syftet med en energideklaration är att beräkna fastighetens energianvändning och föreningens energikostnader.

I energideklarationen fick vi även en rekommendation för att sänka inomhustemperaturen med en grad, en grad motsvarar 5% av energin för uppvärmning. En förutsättning för att kunna sänka temperaturen är att värmesystemet är korrekt injusterat med jämn värme i byggnaden. Vi arbetar tillsammans med totalentreprenören för att justera värme- och ventilationsflödet i fastigheten till en korrekt nivå.

Radonmätning

En radonmätning gjordes under våren. Värdena visade sig ligga långt under gränsvärdena.

Säkerhet

Bostadsrättsföreningen arbetar kontinuerligt för att förbättra säkerheten samt förebygga skador i fastigheten.

Följande åtgärder har utförts under året för att minska risk för obehöriga besökare och för att öka säkerheten i föreningen:

- Frostat glas till cykelrum.
- Kameraövervakning har installerats i garage och cykelrum
- Genomgången mellan garage och trapphus har försetts med lås
- Förstärkt brytskydd på garageport samt dörr mellan trapphus och garage.

Fortsatta diskussioner pågår angående framtida åtgärder för att förstärka de två entréportarna samt garageport.

Inbrott

Bostadsföreningen har under året drabbats av flertalet inbrott i fastigheten. Inbrotten har skett i cykelförråd samt garage. Alla inbrott har polisanmälts och viss ersättning från försäkringen har utgått men har främst lett till ökade utgifter. Styrelsen har enligt ovan punkt "Säkerhet" vidtagit åtgärder för att minska risken för ytterligare inbrott i fastigheten.

Föreningens ekonomi

Under året har styrelsen arbetat med att skapa sig en uppfattning av föreningens ekonomi. Mot slutet av verksamhetsåret fanns tillräckligt med historik för att konstatera att kassaflödet över tid var negativt samt likviditeten låg. Till största delen berodde detta på att föreningens ekonomiska plan saknade vissa poster som förvaltning och kraftigt underskattade poster som fastighetsskötsel, värme och el. Men även en del engångskostnader och uppstartskostnader har påverkat föreningens ekonomi.

Styrelsen vidtog följande åtgärder:

- Se över, konkurrensutsätta och omförhandla kontrakt (sker löpande)
- Avgiftshöjning
- Utöka föreningens lån

Avgiftshöjning

Under året har föreningens utgifter överstigit vad som beräknats i den ekonomiska planen. Det har tillkommit oplanerade utgifter och det saknades utgifter i den ekonomiska planen. För att balansera föreningens ekonomi beslutade styrelsen om en avgiftshöjning för att täcka de löpande utgifterna. Avgiftshöjningen om 20% trädde i kraft 1/7 2021.

Pågående ärenden

Garantiärenden

Värme och ventilation

Under året har föreningen haft problem där värme- och ventilationsflöden i lägenheterna har varit avvikande. Styrelsen har under året jobbat nära H2 entreprenad för att få bukt med problemet. Åtgärder har gjorts, systemet har injusterats och en anledning till ojämnt flöde tros vara att systemet är nytt och måste därför luftas in. Sedan injusteringen har flödet varit mer stabilt men vi fortsätter hålla ärendet öppet då vi vill se hur det påverkas när kylan kommer. Troligen kommer det krävas fler injusteringar även under hösten/vintern 2021.

Vissa garantiärenden gällande ventilationen är fortfarande öppna och gäller framförallt matos från Easy Vego.

Isolering shuntgrupp

I energideklarationen noterades en observation gällande bristande isolering i shuntgruppen. Detta är inget akut men bör korrigeras då det påverkar husets energiförbrukning. Ärendet hanteras som ett garantiärende då arbetet är slarvigt utfört och en reklamation har gjorts till totalentreprenören.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 3

Tillkommande medlemmar: 63

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	532	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 104	-
Elkostnad/m ² totalyta	58	-
Värmekostnad/m ² totalyta	148	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	128	-
Soliditet (%)	83	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 299	-77
Nettoomsättning (tkr)	1 287	-

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 815 m² bostäder.

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	94 196 250	0	94 196 250	0
Uppskrivningsfond	0	-5 925 466	-14 036 998	19 962 464
Upplåtelseavgifter	31 398 750	0	31 398 750	0
S:a bundet eget kapital	125 595 000	-5 925 466	111 558 002	19 962 464
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-79 479	5 925 466	13 959 893	-19 964 838
Årets resultat	-1 299 026	-1 299 026	77 105	-77 105
S:a ansamlad förlust	-1 378 505	4 626 440	14 036 998	-20 041 943
S:a eget kapital	124 216 495	-1 299 026	125 595 000	-79 479

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 299 026
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 041 943
Justering av balanserat resultat	19 962 464
summa balanserat resultat	-1 378 505

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 378 505
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2020-2021	2019-2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 286 906	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 007	0
Summa rörelseintäkter		1 305 913	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-962 518	-54 345
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 228	-22 760
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 309 794	0
Summa rörelsekostnader		-2 372 540	-77 105
RÖRELSERESULTAT		-1 066 627	-77 105
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 435	0
Summa finansiella poster		-232 399	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 299 026	-77 105
ÅRETS RESULTAT		-1 299 026	-77 105

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-06-30	2020-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	149 601 685	60 272 174
Pågående byggnation	Not 9	0	17 978 003
Summa materiella anläggningstillgångar		149 601 685	78 250 177
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		149 601 685	78 250 177
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 620	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	629 315	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	67 076	331 048
Summa kortfristiga fordringar		699 011	331 048
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	10 825 220
Summa kassa och bank		0	10 825 220
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		699 011	11 156 268
SUMMA TILLGÅNGAR		150 300 696	89 406 445

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 595 000	0
Uppskrivningsfond		0	19 962 464
Summa bundet eget kapital		125 595 000	19 962 464
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-79 479	-19 964 838
Årets resultat		-1 299 026	-77 105
Summa fritt eget kapital		-1 378 505	-20 041 943
SUMMA EGET KAPITAL		124 216 495	-79 479
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 12	0	73 316 804
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 643 550	0
Summa långfristiga skulder		16 643 550	73 316 804
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 954 700	0
Leverantörsskulder		85 452	485 930
Skatteskulder		130 540	108 690
Övriga skulder		8 003	15 559 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	261 956	15 000
Summa kortfristiga skulder		9 440 651	16 169 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 300 696	89 406 445

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2020-2021	2019-2020
Stomme och grund	100 år	0
Stomkomplett. för.	50 år	0
Stomkomplett. medl.	50 år	0
Värmesystem	50 år	0
Fastighetsel	50 år	0
Hissar	35 år	0
Luftbehandlingssyst.	30 år	0
Stamledningar VA	50 år	0
Fasader/balkonger	40 år	0
Fönster/dörrar, port	60 år	0
Yttertak	20 år	0
Utemiljö allmänt	25 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	965 373	0
Hyror lokaler momspliktiga	106 742	0
Hyror garage moms	15 100	0
Hyror garage	137 300	0
Bredbandsintäkter	55 720	0
Vatten-/värmeintäkter	6 667	0
Öresutjämning	5	0
	1 286 906	0

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020-2021	2019-2020
	Fakturerade kostnader	4 983	0
	Försäkringsersättning	14 024	0
		19 007	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 026	0
	Fastighetsskötsel beställning	10 279	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 581	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 813	0
	Städning entreprenad	41 892	0
	Snöröjning/sandning	50 757	0
	Myndighetstillsyn	14 214	0
	Gård	170	0
	Serviceavtal	9 817	0
	Förbrukningsmateriel	2 164	0
	Teleport/hissanläggning	1 119	0
		189 831	0
	Reparationer		
	Lås	17 219	0
	Elinstallationer	7 247	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 710	0
	Hiss	14 300	0
	Fönster	26 201	0
	Garage/parkering	19 747	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 654	0
	Vattenskada	6 200	0
		99 278	0
	Taxebundna kostnader		
	El	105 833	0
	Värme	268 436	0
	Vatten	64 778	0
	Sophämtning/renhållning	92 688	0
		531 735	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 534	0
	Kabel-TV	53 870	0
		76 404	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	65 270	54 345
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	962 518	54 345

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Tele- och datakommunikation	7 412	0
	Inkassering avgift/hyra	4 089	0
	Revisionsarvode extern revisor	42 500	15 000
	Studieverksamhet	4 974	0
	Förvaltningsarvode	76 932	4 885
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 000
	Administration	6 943	1 875
	Konsultarvode	3 594	0
	Övriga driftskostnader	-46 216	0
		100 228	22 760
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020-2021	2019-2020
	Stomme och grund K3	237 266	0
	Yttertak K3	104 676	0
	Fasader/balkonger K3	87 230	0
	Fönster/dörrar och portar K3	69 924	0
	Stomkomplettering förening K3	111 655	0
	Stomkomplettering medlem K3	209 353	0
	Stamledningar VA K3	69 784	0
	Värmesystem K3	97 698	0
	Luftbehandlingssystem K3	127 810	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	118 633	0
	Hissar K3	19 937	0
	Utemiljö allmänt K3	55 827	0
		1 309 794	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-06-30	2020-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 309 710	40 309 710
	Omföring från uppskrivning mark	5 925 466	0
	Nyanskaffningar	104 676 303	0
	Utgående anskaffningsvärde	150 911 479	40 309 710
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	19 962 464	19 962 464
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	-19 962 464	0
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	0	19 962 464
	Planenligt restvärde vid årets slut	150 911 479	60 272 174
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	46 235 176	60 272 174
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 049 000	6 173 000
	Taxeringsvärde mark	20 536 000	20 536 000
		61 585 000	26 709 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 400 000	0
	Lokaler	2 185 000	0
		61 585 000	0
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-06-30	2020-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	17 978 003	13 891 304
	Årets inköp	86 698 300	4 086 699
	Omfördelat till Byggnader och Mark	-104 676 303	
		0	17 978 003
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-06-30	2020-06-30
	Klientmedel hos SBC	610 315	0
	Fordringar kreditfakturor	19 000	0
		629 315	0
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-06-30	2020-06-30
	Försäkring	25 864	0
	Kabel-TV	15 702	0
	Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	0	276 703
	Fastighetsskatt	10 925	54 345
	Ränta	14 585	0
		67 076	331 048

Not 12	BYGGNADSKREDITIV	2021-06-30	2020-06-30
	Övriga långfristiga skulder	0	73 316 804

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-06-30	2021-06-30	2020-06-30	ändringsdag
SBAB	0,930 %	8 406 475	0	2021-09-01
SBAB	0,990 %	8 406 475	0	2023-08-15
SBAB	1,090 %	8 385 300	0	2025-08-15
SBAB	0,640 %	400 000	0	2022-06-27
Summa skulder till kreditinstitut		25 598 250	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 954 700	0	
		16 643 550	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 174 750 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-06-30	2020-06-30
	Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-06-30	2020-06-30
	El	7 697	0
	Värme	18 919	0
	Vatten	13 634	0
	Sophämtning	12 270	0
	Extern revisor	25 000	0
	Avgifter och hyror	180 855	0
	Revisionsarvode	0	15 000
	Fastighetsskötsel gård	3 581	0
		261 956	15 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Pågående ärenden

Garantiärenden

Vattensamling i garaget

Vi har uppmärksammat vattensamlingar i garaget och det finns inga synliga brunnar som samlar upp vattnet. Fastighetsförvaltaren SBC anser detta vara ett garantiärende och har anmält till totalentreprenören.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den / 2021

Vimar Nordin
Ordförande

Emelie Boman Svedeby
Vice ordförande

Fredrik Blomgren
Kassör

Isabelle Holmberg
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Christian Andersson
Parameter Revision AB
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	B1edCi1Htt-ByZ_Rs1BKK
Document	Årsredovisning 20-21.pdf
Pages	16
Sent by	Jonas Hajek

Signing parties

Isabelle Holmberg	isabelle.holmberg@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Emelie Boman Svedeby	emeliebsvedeby@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Fredrik Blomgren	fre.blomgren@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Vimar Nordin	vimarnordin@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Christian Andersson	christian.andersson@parameterrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to isabelle.holmberg@gmail.com

2021-12-01 13:43:33 CET,

Clicked invitation link Isabelle Holmberg

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/96.0.4664.45 Safari/537.36,2021-12-01 15:47:11 CET,IP address: 212.37.25.2

Document signed by Ann Micaela Isabelle Holmberg

Birth date: 16/06/1991,2021-12-01 15:48:28 CET,

E-mail invitation sent to emeliebsvedeby@gmail.com

2021-12-01 15:48:30 CET,

Clicked invitation link Emelie Boman Svedeby

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-12-01 16:14:41 CET,IP address: 83.254.224.220

Document signed by EMELIE BOMAN SVEDEBY

Birth date: 20/08/1985,2021-12-01 16:17:02 CET,

E-mail invitation sent to fre.blomgren@gmail.com

2021-12-01 16:17:09 CET,

Clicked invitation link Fredrik Blomgren

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_8 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/96.0.4664.53 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-12-01 17:07:59 CET,IP address: 213.179.7.43

Document signed by FREDRIK BLOMGREN

Birth date: 09/09/1989,2021-12-01 17:09:33 CET,

E-mail invitation sent to vimarnordin@gmail.com

2021-12-01 17:09:36 CET,

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Flora i Hägersten
Org.nr. 769636-1539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flora i Hägersten för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 september 2020 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Flora i Hägersten för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30 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 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.

Stockholm den

Parameter Revision AB

Christian Andersson

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	Hkg8vkeHYF-ryvvJgStY
Document	001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf
Pages	2
Sent by	Jonas Hajek

Signing parties

Christian Andersson	christian.andersson@parameterrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
---------------------	--	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to christian.andersson@parameterrevision.se
2021-12-01 13:50:09 CET,

Clicked invitation link Christian Andersson
Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-12-01 23:32:30 CET,IP address: 37.250.39.156

Document signed by CHRISTIAN ANDERSSON
Birth date: 02/04/1990,2021-12-01 23:34:37 CET,

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



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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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