

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flora 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2037.
- 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 att höjas.

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 lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Anas Al Kahwa	Ordförande
Ossian Havstad	Ledamot
Erlend Malmer	Ledamot
Kerstin Edvardsson	Suppleant
Carl Axel Mikael Eriksson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Jönsson	Ordinarie Extern	BDO
---------------	------------------	-----

Valberedning

Marianne Schmitzer
Stefan Winter

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flora 11	2008	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

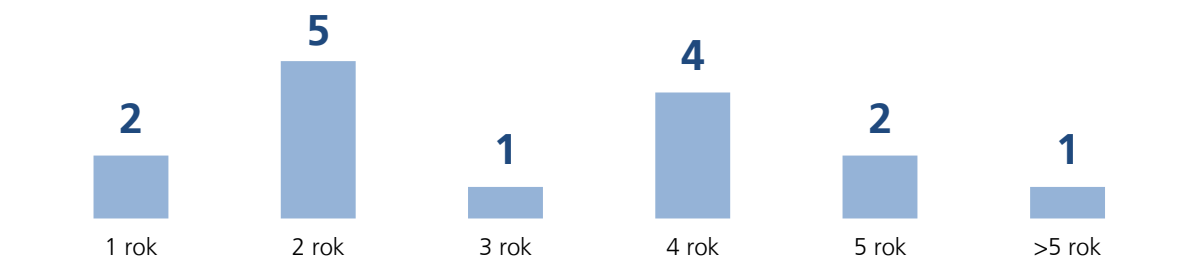
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 806 m², varav 1 556 m² utgör boyta och 250 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café/konditori	120 m ²	2024
Restaurang/bageri/konditori	130 m ²	2026

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Tvättstuga
Gästrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning	2022	Spolning av stammar
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2026	-
Spolning	2027	-

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Enkel vuzion AB	Städning
Trygg Hansa	Försäkring
E.On	El-avtal
HR Björkman	mattor till fastigheten
BDO	Revisor
Stena Recycling	Återvinning-avtal
Home Solutions	IMD (individuell EL-mätning och debitering)
Comhem / Tele 2	TV & internetavtal
Miljövätt i Malmö	Miljövätt av sopkärl
E.on	Fjärrvärme

Övrig information

Ekonomisk förvaltning ombesörjdes av SBC under 2022. Fastighetsförvaltning (samt lägenhetsförteckning) sköts av styrelsen.

Fastighetens tekniska status

Under 2019 respektive 2021 har renoveringsarbeten i lokal 13 och 14 genomförts. Renoveringen har resulterat i att lokalytor med ny ventilationslösning anpassats för bageri respektive caféverksamhet. Utförda arbeten avspeglar standarden för resten av fastigheten.

Under året har medlemmarna varit engagerade vid de årliga städdagarna och gjort en del förbättringar i fastigheten.

Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar, i samma stil som befintliga dörrar, upphandlades av styrelsen: två pardörrar i huvudtrappan och två enkeldörrar i innergårdstrappan blev bytta. Möjlighet finns även i framtiden för lägenhetsinnehavare att ta del av samma erbjudande vilket skulle säkerställa ett enhetligt utseende i trapphusen. Byte av dörrar bekostas av lägenhetsinnehavaren.

Fastighetens avloppsstammar har spolats enligt tidigare beslut med en frekvens på vart tredje-femte år för att, i förebyggande syfte, förlänga dess livslängd. Denna är beräknad till runt 50 år. En fullständig spolning av samtliga stammar utfördes i november 2021.

Bedömningen är att byggnadens skick är gott och ligger i framkant av upprättad underhållsplan med lågt behov av större investeringar den kommande 10-årsperioden.

Föreningens ekonomi

Föreningen förvärvade fastigheten Flora 11 från Heimstaden 2008-11-27.

Föreningens kassaflöde har varit negativt under året men förväntas fortsättningsvis att vara stabilt. Föreningens ekonomi har under 2022 varit påverkad av ökade räntekostnader kopplade till bostadsrättsföreningens lån.

Styrelsen har fattat beslut om avgiftshöjning på 40% från och med 1 januari 2023 för att kompensera för de ökade räntekostnaderna. Styrelsen förväntar att avgiften minskas när ränteläget stabiliseras.

Avgiften har sen 2018 minskat från 615 kr/kvm/år till 589 kr/kvm/år. Avgiften har inte blivit indexreglerad, vilket i praktiken betyder att det har varit en avgiftsminskning med ca 14,5% sen 2018.

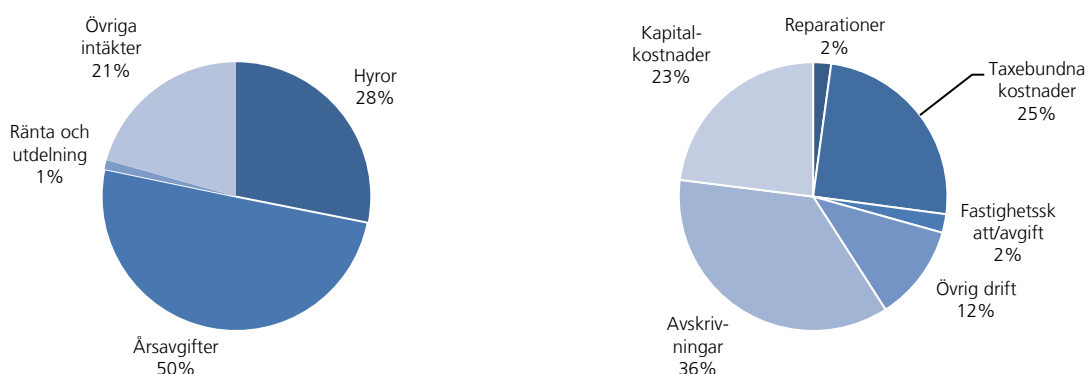
Föreningen har sedan tidigare säkrat en bunden ränteeffekt (ränteswap avtal) på lånebelopp om ca 13 Mkr under perioden 2017-06-30 - 2025-03-30. Amortering av lånen uppgår till 400 000 kr årligen. Styrelsen har löpande uppdaterat och omförhandlat alla föreningens avtal, vilket har resulterat i besparingar. Elkostnaderna täcks av medlemmarna och av lokalhyresgästen då föreningen har gemensamhetsel med individuell mätarställning. Dock lägger föreningen ut motsvarande 2 månaders elkostnader som debiteras retroaktivt, vilket är en bidragande faktor till det negativa kassaflöde.

Föreningens båda lokaler sanerades och totalrenoverades 2019 respektive 2021. Saneringen och renoveringen av lokal 13 finansierades genom sparade medel. Lokalen används i dagsläget för bageriverksamheten Mat- och Chokladstudion (Chokladstudion i Malmö AB, 559184-2314). Hyreskontrakt tecknades februari 2020 och blev uppdaterat september 2021 med en löptid om fem år (till och med 2026-09-30).

Renoveringen av lokal 14 finansierades genom uppläggning av ett nytt lån på 1,1 Mkr. Hyresavtal tecknades med Mat- och Chokladstudion (Chokladstudion i Malmö AB, 559184-2314) september 2021 med en löptid på tre år (till och med 2024-09-30). Lokalhyresgästen har anpassat lokalen som i dagsläget används för caféverksamhet.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 40 %.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	589	589	595	595
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 055	1 682	798	1 606
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 353	16 610	16 160	16 288
Elkostnad/m ² totalyta	191	132	60	105
Värmekostnad/m ² totalyta	70	86	75	81
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	42	41	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	298	227	248	241
Soliditet (%)	40	41	42	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-458	-620	-1 517	-850
Nettoomsättning (tkr)	1 834	1 537	1 482	1 474

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 556 m² bostäder och 250 m² lokaler.

Nettoomsättning för 2020 och 2019 är beräknade på totala rörelseintäkterna för räkenskapsåret.

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	22 343 854	0	0	22 343 854
Uppskrivningsfond	27 008 300	-314 050	0	27 322 350
Upplåtelseavgifter	590 059	0	0	590 059
Fond för yttre underhåll	1 604 045	259 000	0	1 345 045
S:a bundet eget kapital	51 546 258	-55 050	0	51 601 308
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-33 468 227	55 051	-619 695	-32 903 583
Årets resultat	-458 190	-458 190	619 695	-619 695
S:a fritt eget kapital	-33 926 417	-403 139	0	-33 523 277
S:a eget kapital	17 619 841	-458 189	0	18 078 031

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-458 190
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-33 523 278
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-259 000
Avskrivning uppskrivningsfond	314 050
summa balanserat resultat	-33 926 418

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-33 926 418**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 834 075	1 536 820
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 447	10 627
Summa rörelseintäkter		1 860 522	1 547 447
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-818 814	-783 783
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 020	-98 915
Personalkostnader	Not 6	-81 157	-57 483
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-843 191	-817 765
Summa rörelsekostnader		-1 801 183	-1 757 946
RÖRELSERESULTAT		59 339	-210 499
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 386	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-537 915	-409 196
Summa finansiella poster		-517 529	-409 196
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-458 190	-619 695
ÅRETS RESULTAT		-458 190	-619 695

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,14 43 250 289	44 092 901
Maskiner	Not 9 0	580
Summa materiella anläggningstillgångar	43 250 289	44 093 481
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	43 250 289	44 093 481
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	82 133	75 684
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 253 162	315 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 82 388	0
Summa kortfristiga fordringar	417 683	444 764
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	54 785	33 295
Summa kassa och bank	54 785	33 295
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	472 468	478 059
SUMMA TILLGÅNGAR	43 722 757	44 571 539

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 933 913	22 933 913
Uppskrivningsfond		27 008 300	27 322 350
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 604 045	1 345 045
Summa bundet eget kapital		51 546 258	51 601 308
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 468 227	-32 903 583
Årets resultat		-458 190	-619 695
Summa fritt eget kapital		-33 926 417	-33 523 277
SUMMA EGET KAPITAL		17 619 841	18 078 031
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	25 445 000
Summa långfristiga skulder		0	25 445 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	25 445 000	400 000
Leverantörsskulder		56 277	77 656
Skatteskulder		106 820	106 940
Övriga skulder		253 049	206 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	241 770	257 795
Summa kortfristiga skulder		26 102 916	1 048 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 722 757	44 571 539

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats för första gången, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	916 488	921 338
Hyror lokaler momspliktiga	513 681	420 458
Kabel-TV intäkter	9 900	0
Bredbandsintäkter	36 000	22 950
Vattenintäkter moms	5 760	0
Varmvattenintäkter	6 000	0
Elintäkter moms	328 420	168 990
Elintäkter avräkning	8 145	0
Överlåtelse/pantsättning	6 279	0
Gästlägenhet	3 400	3 100
Öresutjämning	3	-16
	1 834 075	1 536 820

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader moms	0	260 711
	Övriga intäkter	26 447	-250 084
		26 447	10 627
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	29 672	39 920
	Städning enligt beställning	2 722	0
	Mattvätt/Hyrmattor	6 728	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	1 848	0
	Hissbesiktning	5 013	0
	Bevakning	0	5 514
	Sopphantering	2 970	0
	Gård	659	0
	Serviceavtal	5 124	0
	Förbrukningsmateriel	1 141	0
		55 878	45 434
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	89 782
	Lokaler	0	34 387
	Tvättstuga	1 296	0
	Entré/trapphus	4 375	0
	Lås	7 531	0
	VVS	9 938	0
	Elinstallationer	2 692	0
	Hiss	24 669	0
		50 501	124 170
	Taxebundna kostnader		
	El	345 069	238 139
	Värme	125 678	155 041
	Vatten	48 666	75 368
	Sophämtning/renhållning	63 797	29 126
		583 209	497 674
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 011	25 620
	Kabel-TV	46 091	0
	Bredband	0	37 191
		76 102	62 811
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 125	53 695
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	818 814	783 783

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	470	0
	Representation	0	225
	Representation ej avdragsgill	0	23
	Tele- och datakommunikation	0	1 124
	Inkassering avgift/hyra	1 081	0
	Revisionsarvode extern revisor	2 153	16 000
	Förvaltningsarvode	42 517	72 227
	Förvaltningsarvodena övriga	0	625
	Administration	11 800	4 979
	Övriga driftskostnader	0	3 713
		58 020	98 915

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 216	43 740
	Sociala kostnader	8 941	13 743
		81 157	57 483

Styrelsearvode avseende 2021 har betalats ut under 2022. Styrelsearvode och sociala kostnader har i bokslutet 2022 periodiserats för första gången, det innebär att 2022 innefattar både kostnad för styrelsearvode för 2021 samt upplupen kostnad för styrelsearvode avseende 2022.

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	288 869	288 869
	Förbättringar	553 742	518 691
	Maskiner	580	10 205
		843 191	817 765

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 195 582	50 260 891
	Nyanskaffningar	0	934 691
	Utgående anskaffningsvärde	51 195 582	51 195 582
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 102 681	-6 295 121
	Årets avskrivningar enligt plan	-842 611	-807 560
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 945 292	-7 102 681
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 250 289	44 092 900
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 233 809	11 233 809
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 434 000	22 181 000
	Taxeringsvärde mark	12 400 000	14 000 000
		37 834 000	36 181 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 800 000	-
	Lokaler	3 034 000	-
		37 834 000	-

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 755	54 755
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	54 755	54 755
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-54 175	-43 970
	Årets avskrivningar enligt plan	-580	-10 205
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-54 755	-54 175
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	580

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	-1 542	53 846
	Klientmedel hos SBC	253 985	315 234
	Räntekonto hos SBC	719	0
		253 162	369 080

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Elintäkter	82 388	0
		82 388	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 345 045	1 086 045
	Reservering enligt stadgar	259 000	259 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 604 045	1 345 045

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors- ändringsda g
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Swedbank	2,830 %	4 300 000	4 300 000
	Swedbank	3,650 %	16 195 000	16 195 000
	Swedbank	3,650 %	4 950 000	5 350 000
	Summa skulder till kreditinstitut		25 445 000	25 845 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 445 000	-400 000
			0	25 445 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 445 000 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.

RÄNTESWAP				
	Förening betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
	Swedbank	1,280%	1,913%	12 212 500
	Summa lån som omfattas av ränteswappar			12 212 500

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 570 000	26 570 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	0	50 105
	Värme	0	24 310
	Sophämtning	0	1 815
	Extern revisor	0	10 000
	Arvoden	36 756	0
	Sociala avgifter	11 548	13 743
	Ränta	28 050	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	165 416	157 823
		241 770	257 796

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Anas Al Kahwa
Ordförande

Ossian Havstad
Ledamot

Erlend Malmer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Maria Jönsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Flora 11
Org.nr.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flora 11 för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 1 mars 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flora 11 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 3 mars 2023

Maria Jönsson

Auktoriserad revisor