



ORIGINAL

Styrelsen för
Hsb Brf Flora 4 i Jönköping

Org.nr: 716403-1747

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Flora 4 i Jönköping Org nr 716403-1747

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01--2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 1983 på fastigheten Flora 4 i Jönköpings kommun som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 5 byggnader med totalt 99 lägenheter och en garagedel med 69 parkeringsplatser.

Fastigheternas adress är Östra Storgatan 128, Lönnholmsgatan 3-7, Bomgatan 2 samt Lillgatan 10-14.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	10 st	1	rok	48,0	m ²
		47 st	2	rok	3 619,0	m ²
		30 st	3	rok	2 489,5	m ²
		12 st	4	rok	1 364,5	m ²
		99 st			7 521,0	m ²
Lokaler	Hyresrätt	1 st			28,0	m ²
Garage	Hyresrätt	69 st			897,0	m ²
		70 st			925,0	m ²
Totalt		169 st			8 446	m ²

AK

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Minimaster Bomgatan (2010)
- Ventilation Östra Målning trapphus (2011-2012)
- Ventilation Östra Storgatan (2012)
- Låssystem (2012)
- Tvättstugor (2012)
- Fönsterbyte (2013)
- Indragning av fiber (2015)
- Byte av undercentral fjärrvärme (2015)
- Utbyte av belysningsarmatur i gårdsmiljö (2017-2018)
- Ventilationsbyte Lönnholmsgatan (2017-2018)
- Takreovering och montering av solpaneler (2017-2018)
- Byte av hissa (2017-2018)
- Byte låssystem på ytterdörrar, taggfunktion (2018-2019)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Underhåll/ombyggnad av föreningslokal
- Flytt av dagvattenledning
- Genomgång av ventilation Lönnholmsgatan
- Byte av 2 tvättmaskiner
- Nya dörrar i garaget för mc-platser och nödutgång

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-04-03.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- 2 nya uteplatser (2021)
- Laddstationer för el-bilar (2021)
- Ombyggnad av tidigare styrelserum till övernattningslägenhet (2021)
- Reparation av garage

Ekonomi

Föreningens årsavgifter ändrades senast 1995 då den höjdes med 4,9%. Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 710 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att inte ändra årsavgifterna.



Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Hisservice, Kone AB
- Trädgårdsskötsel, Tengblad Trädgård AB
- Kabel-TV, IP telefoni samt fiber, Telia AB
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-09-23. På stämman deltog 24 medlemmar.

Extra föreningsstämmor hölls 2019-11-28, 2020-02-10 och 2020-05-20 men anledning av utträde ur Riksbyggens intresseförening, nytt medlemskap i HSB samt att anta nya stadgar. I samband med antagande av nya stadgar ändrades räkenskapsåret till kalenderår vilket medförde att räkenskapsåret 19-07-01 – 2020-06-30 förlängdes med 6 månader till 2020-12-31 samt ändring av namn till HSB Brf Flora 4 i Jönköping.

Under året har 15 (13) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Henrik Skarbäck	ordförande
Sven-Olof Nilsson	sekreterare
Ann Bladh	ledamot
Berne Åsberg	ledamot
Stefan Wånge	ledamot t.o.m 2020-08-06
Robert Määttä	ledamot utsedd av HSB Göta fr.om 2020-08-06
Claes-Göran Alexandersson	suppleant
Markus Johansson	suppleant
Annica Petersson	suppleant t.o.m 2020-08-06

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ann Bladh och Berne Åsberg samt suppleant Markus Johansson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ann Bladh, Sven-Olof Nilsson, och Henrik Skarbäck, två i förening.

Revisor har varit Jesper Pettersson med Lars Landin som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Karin Flodström och Gun Svensson.

AK



HSB - där möjligheterna bor

	2019/ 2020*	2018/ 2019	2017/ 2018	2016/ 2017	2015/ 2016
Nettoomsättning, tkr	9 233	6 106	6 102	6 083	6 053
Res. efter finansiella poster, tkr	2 050	1 296	-7 535	1 725	1 447
Soliditet %	14	8	5	23	19
Balansomslutning, tkr	39 956	40 965	39 915	41 998	41 514
Eget kapital, tkr	5 460	3 410	2 114	9 649	7 924
Taxeringsvärde, tkr	113 183	113 186	83 983	83 983	83 983
- varav byggnad, tkr	72 186	72 186	62 583	62 583	62 583
Underhållsfond tkr	550	269	0	5 330	3 930
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	710	710	710	710	710
Bankskuld kr/m ²	4 409	4 860	4 197	4 289	4 642
Räntekostnader kr/m ²	54	58	56	57	89

* Räkenskapsåret är förlängt och innefattar 18 månader vilket påverkar jämförelsetalen mellan åren.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Balans.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 329 567	268 638	-1 484 568	1 296 345
Resultatdisp enl stäm.beslut-19			<u>1 296 345</u>	-1 296 345
			-188 223	
Avsättn. till yttre underhåll -20		1 316 000	-1 316 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll-20		-1 035 000	1 035 000	
Årets resultat				<u>2 049 589</u>
Belopp vid årets slut	3 329 567	549 638	-469 223	2 049 589

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-469 223
Årets resultat	<u>2 049 589</u>
	1 580 366

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 580 366</u>
	1 580 366

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 549 638 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

AK



HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Flora 4 i Jönköping, 716403-1747

Resultaträkning		2019-07-01 2020-12-31	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 233 431	6 157 874
Summa rörelsens intäkter		9 233 431	6 157 874
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 832 025	-2 791 831
Periodiskt underhåll		-1 035 000	-608 362
Övriga externa kostnader	Not 3	-19 503	-18 253
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-310 866	-87 411
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 387 436	-924 957
Summa rörelsens kostnader		-6 584 829	-4 430 814
Rörelseresultat		2 648 601	1 727 060
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	4 752
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 803	1 616
Räntekostnader och liknande resultatposter		-607 816	-437 083
Summa finansiella poster		-599 012	-430 715
Årets resultat	Not 6	2 049 589	1 296 345

AK



HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Flora 4 i Jönköping, 716403-1747

Balansräkning

2020-12-31 2019-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 12	Not 7	32 766 899	34 112 399
Mark			3 024 000	3 024 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	461 275	503 211
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>			<u>36 252 174</u>	<u>37 639 610</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	50 000	49 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>			<u>50 000</u>	<u>49 500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>36 302 174</u>	<u>37 689 110</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar			0	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10		31 065	1 210
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	Not 11		<u>179 418</u>	<u>83 744</u>

Kassa och bank

Bankkonton			3 442 265	3 191 336
<i>Summa kassa och bank</i>			<u>3 442 265</u>	<u>3 191 336</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>3 652 748</u>	<u>3 276 335</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

39 954 922 40 965 445

AK



HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Flora 4 i Jönköping, 716403-1747

Balansräkning

2020-12-31 2019-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 329 567	3 329 567
Fond för yttre underhåll	549 638	268 638
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>3 879 205</u>	<u>3 598 205</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-469 223	-1 484 568
Årets resultat	2 049 589	1 296 345
<i>Summa balanserat resultat</i>	<u>1 580 366</u>	<u>-188 223</u>

Summa eget kapital	<u>5 459 570</u>	<u>3 409 982</u>
--------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>19 510 000</u>	<u>36 685 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>19 510 000</u>	<u>36 685 000</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12 13 775 000	0
Leverantörsskulder	389 943	59 350
Skatteskulder	33 889	10 959
Övriga skulder	Not 13 103 439	62 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>683 081</u>	<u>738 028</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>14 985 352</u>	<u>870 463</u>

Summa skulder	<u>34 495 352</u>	<u>37 555 463</u>
---------------	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

39 954 922 40 965 445

AK

Noter

2019-07-01 **2018-07-01**
2020-12-31 **2019-06-30**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,8
Inventarier	5,0

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor 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. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 44 305 107 kr (44 305 107 kr).

Särskilda upplysningar

Föreningen har förlängt räkenskapsåret till 18 månader vilket påverkar belopp i resultat- och balansräkning.

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare från och med 2020-01-01. Därav redovisas vissa belopp i resultat- och balansräkning under andra poster jämfört med föregående år. Nettoresultatet har inte påverkats.

TK

Noter	2019-07-01 2020-12-31	2018-07-01 2019-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	8 004 474	5 336 316
Hyror	644 092	436 798
Värmeintäkter	519 696	346 464
Övriga intäkter	71 214	51 705
Bruttoomsättning	9 239 476	6 171 283
Hyresbortfall	-6 045	-13 409
	9 233 431	6 157 874
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	917 406	340 999
Reparationer	360 229	275 210
El	208 911	129 078
Uppvärmning	613 982	460 146
Vatten	360 963	244 740
Sophämtning	232 891	143 415
Kabel-TV, internet	333 757	222 300
Fastighetsförsäkring	97 396	58 182
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	163 331	158 183
Förvaltningsarvoden	289 744	680 024
Övriga driftskostnader	253 417	79 554
	3 832 025	2 791 831
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	13 563	12 313
Medlemsavgifter	5 940	5 940
	19 503	18 253
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har haft 1 deltidsanställd lokalvårdare under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	103 000	69 750
Revisorsarvode	2 000	0
Löner och andra ersättningar	1 000	0
Sociala kostnader	25 139	17 661
	131 139	87 411
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	138 780	0
Sociala kostnader	40 947	0
	179 727	0
Totalt	310 866	87 411
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 345 500	897 000
Inventarier	41 936	27 957
	1 387 436	924 957
Not 6 Årets resultat		
Förslag till resultat disposition		
Årets resultat	2 049 589	1 296 345
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 316 000	-877 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	1 035 000	608 362
	1 768 589	1 027 707

AK

Noter	2020-12-31	2019-06-30
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	49 175 000	49 175 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 175 000	49 175 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 062 601	-14 165 601
Årets avskrivningar	-1 345 500	-897 000
Utgående avskrivningar	-16 408 101	-15 062 601
Utgående bokfört värde	32 766 899	34 112 399
Taxeringsvärde för Jönköping Flora 4		
Byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
Byggnad - lokaler	2 186 000	2 186 000
	72 186 000	72 186 000
Mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde totalt	113 186 000	113 186 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	559 125	559 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	559 125	559 125
Ingående avskrivningar	-55 914	-27 957
Årets avskrivningar	-41 936	-27 957
Utgående avskrivningar	-97 850	-55 914
Bokfört värde	461 275	503 211
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	0
Andelar i Riksbyggen intresseförening	49 500	49 500
	50 000	49 500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	10 290	1 210
Övriga fordringar	20 775	0
	31 065	1 210
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 418	83 744
	179 418	83 744

AK

Noter **2020-12-31** **2019-06-30**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års konvertering
SE-Banken Bolån	40149538	0,77%	2024-06-28	5 000 000	0
SE-Banken Bolån	40149562	0,66%	2023-06-28	3 000 000	0
SE-Banken Bolån	42923524	1,21%	2023-01-28	2 000 000	0
Stadshypotek AB	273188	1,48%	2022-06-30	5 250 000	0
Stadshypotek AB	273457	1,48%	2022-06-30	4 260 000	0
Stadshypotek AB	274543	1,33%	2021-09-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	277730	0,95%	2021-06-30	8 775 000	8 775 000
				33 285 000	13 775 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 510 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 33 285 000

Kortfristig del av långfristig skuld **13 775 000** **0**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 52 349 000 52 349 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	34 279	20 925
Arbetsgivaravgifter	27 739	18 301
Övriga kortfristiga skulder	41 421	22 900
	103 439	62 126

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	11 541	11 083
Övriga upplupna kostnader	218 674	306 363
Förutbetalda hyror och avgifter	452 866	420 582
	683 081	738 028

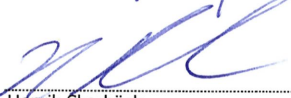
AK

Noter


2020-12-31

2019-06-30

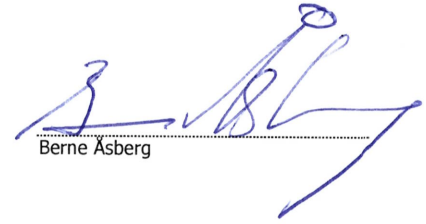
Jönköping 18/4 2020



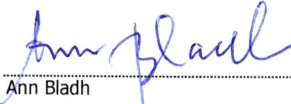
Henrik Skarbäck



Sven-Olof Nilsson



Berne Åsberg




Ann Bladh



Robert Määttä

Vår revisionsberättelse har 2021 - 05 - 12 avgivits beträffande denna årsredovisning



Jesper Petersson

Jesper Petersson
Av föreningen vald revisor



Arthur Kozak

Arthur Kozak

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Flora 4 i Jönköping, org.nr. 716403-1747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flora 4 i Jönköping för år 2019/2020.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018/2019 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2019-09-24 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. Risker 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

AK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Flora 4 i Jönköping för år 2019/2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 tryggt 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:

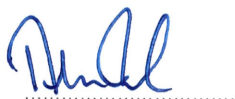
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Jönköping den 12 / 5 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Jesper Petersson

Av föreningen vald revisor