



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Flora 4 i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

HSB Bostadsrättsförening Flora 4 i Jönköping

Org nr 716403-1747

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01--2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022**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, Lönholmogatan 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	508,0 m ²
		47 st	2 rok	3 124,5 m ²
		30 st	3 rok	2 524,0 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	(8st laddplatser)	897,0 m ²
		70 st		925,0 m ²
Totalt		169 st		8 446 m²

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

- 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)
- Flytt av dagvattenledning (2020)
- Genomgång av ventilation Lönnholmsgatan (2020)
- Laddstationer för el-bilar (2021)
- Färdigställande av övernattningslägenhet och föreningslokal (2021)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder

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

- Takbyte på Lönnholmsgatan, Bomgatan och Lillgatan (2023)
- Renovering av Garage
- Byte av entrédörrar/portar
- Renovering av gårdsmiljö

Ekonomi

Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2% samt höjning av hyran för garageplats med 100 kr/månad från och med 2023-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 724 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

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 2022-05-30. På stämman deltog 25 (41) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 143 (137) medlemmar, varav 100 röstberättigade och där HSB Göta utgör en av dessa. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 13 (9) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Henrik Skarbäck	ordförande
Markus Johansson	sekreterare
Berne Åsberg	ledamot
Claes-Göran Alexandersson	ledamot
Johan Lindkvist	ledamot utsedd av HSB Göta
Anna Olofsgård	suppleant
Zorana Velic	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Berne Åsberg och Markus Johansson samt suppleanten Anna Olofsgård.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Berne Åsberg, Markus Johansson, Claes-Göran Alexandersson och Henrik Skarbäck, två i förening.

Revisor har varit Staffan Melin med Lars Landin som suppleant, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Karin Flodström och Rukija Duhera.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2019/ 2020*	2018/ 2019	2017/ 2018
Nettoomsättning, tkr	6 235	6 171	9 233	6 106	6 102
Res. efter finansiella poster, tkr	1 584	802	2 050	1 296	-7 535
Soliditet %	21	15	14	8	5
Balansomslutning, tkr	38 150	40 727	39 956	40 965	39 915
Eget kapital, tkr	7 846	6 262	5 460	3 410	2 114
Taxeringsvärde, tkr	137 251	113 183	113 183	113 186	83 983
- varav byggnad, tkr	93 192	72 186	72 186	72 186	62 583
Underhållsfond tkr	1 111	451	550	269	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	710	710	710	710	710
Bankskuld kr/m ²	3 845	4 409	4 409	4 860	4 197
Räntekostnader kr/m ²	45	47	54	58	56

*Räkenskapsåret var förlängt och innefattade 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	450 879	1 679 125	802 380
Resultatdisp enl stäm.beslut-21			802 380	-802 380
			2 481 505	
Avsättn. till yttre underhåll -22		877 000	-877 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll-22		-216 784	216 784	
Årets resultat				1 583 820
Belopp vid årets slut	3 329 567	1 111 095	1 821 289	1 583 820

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 821 289
Årets resultat	<u>1 583 820</u>
	3 405 110

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>3 405 110</u>
	3 405 110

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 111 095 kr.

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 234 735	6 170 711
Summa rörelsens intäkter		6 234 735	6 170 711
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 847 772	-2 749 714
Periodiskt underhåll		-216 784	-975 759
Övriga externa kostnader	Not 3	-46 575	-45 700
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-283 486	-311 392
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-940 658	-940 658
Summa rörelsens kostnader		-4 335 275	-5 023 223
Rörelseresultat		1 899 460	1 147 488
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	4 752
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 039	2 622
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 678	-352 482
Summa finansiella poster		-315 639	-345 108
Årets resultat	Not 6	1 583 820	802 380

Balansräkning			2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 7	30 972 899	31 869 899
Mark			3 024 000	3 024 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	452 465	496 123
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>			<u>34 449 364</u>	<u>35 390 022</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>34 449 864</u>	<u>35 390 522</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			6 514	5 652
Övriga fordringar		Not 10	13 610	93 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	179 825	162 757
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>			<u>199 949</u>	<u>261 440</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			3 500 020	5 075 078
<i>Summa kassa och bank</i>			<u>3 500 020</u>	<u>5 075 078</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>3 699 969</u>	<u>5 336 518</u>
Summa tillgångar			<u>38 149 833</u>	<u>40 727 040</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 329 567	3 329 567
Fond för yttre underhåll	1 111 095	450 879
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>4 440 662</u>	<u>3 780 446</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 821 289	1 679 125
Årets resultat	1 583 820	802 380
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>3 405 110</u>	<u>2 481 505</u>
Summa eget kapital	<u>7 845 771</u>	<u>6 261 951</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 24 025 000	23 775 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>24 025 000</u>	<u>23 775 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 000 000	9 510 000
Leverantörsskulder	401 686	384 266
Skatteskulder	23 297	17 026
Övriga skulder	Not 13 70 503	69 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 783 576	709 400
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>6 279 062</u>	<u>10 690 089</u>
Summa skulder	<u>30 304 062</u>	<u>34 465 089</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>38 149 833</u>	<u>40 727 040</u>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
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	6,8	%
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 1 519 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 20,6% 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).		
Not 1	Nettoomsättning	
	5 336 316	5 336 316
Årsavgifter, bostäder	429 250	421 900
Hyror	11 900	0
Elintäkter	346 464	346 464
Värmeintäkter	110 805	66 031
Övriga intäkter	6 234 735	6 170 711
Not 2	Driftskostnader	
	507 409	494 778
Fastighetsskötsel och lokalvård	335 631	422 114
Reparationer	197 543	114 363
El	552 619	570 038
Uppvärmning	261 223	243 280
Vatten	178 636	169 548
Sophämtning	224 844	225 019
Kabel-TV, internet	84 234	70 020
Fastighetsförsäkring	182 891	166 301
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	196 905	192 759
Förvaltningsarvoden	125 837	81 494
Övriga driftskostnader	2 847 772	2 749 714

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 375	10 500
Medlemsavgifter	35 200	35 200
	46 575	45 700
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har haft 1 deltidsanställd lokalvårdare under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	70 000	68 900
Revisorsarvode	1 500	1 500
Löner och andra ersättningar	1 000	1 000
Sociala kostnader	14 826	14 294
	87 326	85 694
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	142 590	165 467
Sociala kostnader	53 570	60 231
	196 160	225 698
Totalt	283 486	311 392
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	897 000	897 000
Inventarier	43 658	43 658
	940 658	940 658
Not 6 Årets resultat		
Förslag till resultat disposition		
Årets resultat	1 583 820	802 380
Reservering till fond för yttre underhåll	-877 000	-877 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	216 784	975 759
	923 604	901 139

Noter	2022-12-31	2021-12-31
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	-17 305 101	-16 408 101
Årets avskrivningar	-897 000	-897 000
Utgående avskrivningar	-18 202 101	-17 305 101
Utgående bokfört värde	30 972 899	31 869 899
Taxeringsvärde för Jönköping Flora 4		
Byggnad - bostäder	90 000 000	70 000 000
Byggnad - lokaler	3 192 000	2 186 000
	93 192 000	72 186 000
Mark - bostäder	44 000 000	41 000 000
Mark - lokaler	59 000	0
	44 059 000	41 000 000
Taxeringsvärde totalt	137 251 000	113 186 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	637 631	559 125
Årets investeringar	0	78 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	637 631	637 631
Ingående avskrivningar	-141 508	-97 850
Årets avskrivningar	-43 658	-43 658
Utgående avskrivningar	-185 166	-141 508
Bokfört värde	452 465	496 123
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	13 610	14 906
Övriga fordringar	0	78 125
	13 610	93 031
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 825	162 757
	179 825	162 757

Noter				2022-12-31	2021-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
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	3 000 000
SE-Banken Bolån	42923524	1,21%	2023-01-28	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	292093	0,62%	2024-06-30	8 775 000	0
Stadshypotek AB	293197	0,79%	2025-09-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	297146	3,44%	2026-06-30	5 250 000	0
				29 025 000	5 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 025 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 025 000
Kortfristig del av långfristig skuld				5 000 000	9 510 000
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				25 500	25 051
Arbetsgivaravgifter				18 753	18 096
Övriga kortfristiga skulder				26 250	26 250
				70 503	69 397
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				7 041	10 333
Övriga upplupna kostnader				204 402	194 922
Förutbetalda hyror och avgifter				572 133	504 145
				783 576	709 400

Övriga noter**Not 15 Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Ett bidrag förväntas komma efter årets utgång på grund av höga elkostnader.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Henrik Skarbäck

Berne Åsberg

Claes-Göran Alexandersson

Markus Johansson

Johan Lindkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Staffan Melin

Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson

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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

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.

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 räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Staffan Melin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Flora 4 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIK SKARBÄCK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 08:58:50



CLAES-GÖRAN ALEXANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 11:13:41



MARKUS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 06:05:15



JOHAN LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 19:53:35



BERNE ÅSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 17:29:29



STAFFAN MELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 21:37:00



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 19:38:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Flora 4 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STAFFAN MELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 21:38:31



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 19:39:34

