

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flintränan i Malmö

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Riberstads Samfällighetsförening. Föreningens andel är 8 procent. Samfälligheten förvaltar smågator, belysning, planteringar, dagvattenrännor samt sopsugsanläggning.

Styrelsen

Sören Thomas Eliasson	Ordförande
Rickard Appelgren	Ledamot
Karin Elisabeth Lamiva	Ledamot
Lena Cecilia Lindell	Ledamot
Håkan Palander	Ledamot

Marcus Olof Augustin Eldh	Suppleant
Kjell Thomas Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Andréa Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG
Olga Orishchyna	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Katja Hjelm Podlewski	
Holger Luthman	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-09-13.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Propellern 3	2001	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

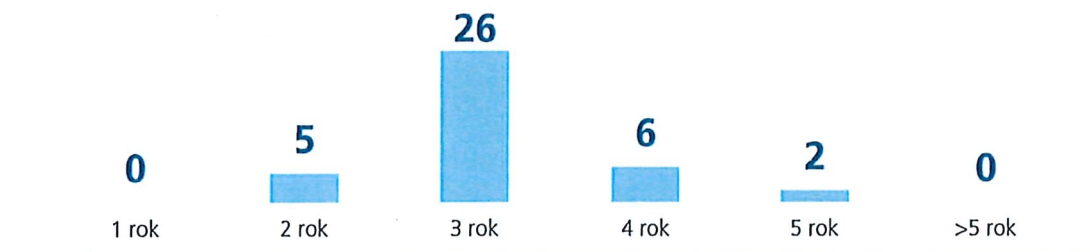
Fastigheten bebyggdes 2000 - 2001 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2001.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 529 m², varav 4 229 m² utgör boyta och 300 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik 1	90 m ²	Se avtal
Butik 2	120 m ²	Se avtal
Butik 3	90 m ²	Se avtal

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Soprum	Servitut med Brf Havslunden

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trädgårdsrenovering	2021	avslutat 2021
Fasadrenovering	2018 - 2021	avslutat 2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
HSB Malmö	Teknisk förvaltning
SBC	Ekonomisk förvaltning

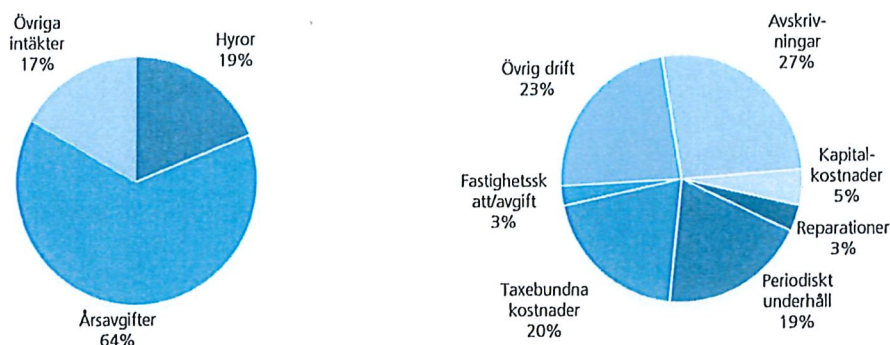
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2033.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 576 933	603 558
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 577 954	3 203 693
Ökning av långfristiga skulder	0	4 869 200
Ökning av kortfristiga skulder	112 700	0
	3 690 654	8 072 893
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 229 112	1 832 951
Finansiella kostnader	223 530	231 084
Ökning av materiella anläggningstillgångar	800 212	4 209 680
Ökning av kortfristiga fordringar	37 933	27 166
Minskning av långfristiga skulder	130 800	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	798 636
	4 421 587	7 099 517
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	845 999	1 576 933
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-730 933	973 375

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med renovering av fasaden och fönster färdigställdes under 2021. Föreningen har nu fått en tvåstegs luftad fasad på samtliga huskroppar samtidigt som allt exteriört på fastigheten bytts ut eller renoverats.

Under året har också föreningens trädgård gjorts om med ny layout och nya ytskikt.

I februari tecknades ett nytt hyresavtal med Venkat Hair. Avtalet är på fem år och gäller till 2026-03-31 med möjlighet till förlängning.

I slutet på året genomfördes en OVK besiktning på samtliga lägenheter och lokaler i föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	543	543	543	574
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 257	2 237	1 995	2 377
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 293	6 324	5 173	5 500
Elkostnad/m ² totalyta	97	42	96	88
Värmekostnad/m ² totalyta	73	28	51	72
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	19	21	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	51	50	54
Soliditet (%)	79	80	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 120	-103	-78	-118
Nettoomsättning (tkr)	3 400	3 195	3 422	3 454

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 229 m² bostäder och 300 m² lokaler.

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	102 400 000	0	0	102 400 000
Fond för yttre underhåll	4 624 424	250 000	-159 338	4 533 762
S:a bundet eget kapital	107 024 424	250 000	-159 338	106 933 762
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-483 286	-250 000	55 850	-289 136
Årets resultat	-1 120 213	-1 120 213	103 488	-103 488
S:a ansamlad förlust	-1 603 499	-1 370 213	159 338	-392 624
S:a eget kapital	105 420 925	-1 120 213	0	106 541 138

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 120 213
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-233 286
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
summa balanserat resultat	-1 603 499

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

916 022
-687 477

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 400 059	3 194 623
Övriga rörelseintäkter	Not 3	177 895	9 070
Summa rörelseintäkter		3 577 954	3 203 693
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 989 302	-1 487 081
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 504	-255 455
Personalkostnader	Not 6	-93 306	-90 415
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 245 524	-1 243 145
Summa rörelsekostnader		-4 474 637	-3 076 096
RÖELSERESULTAT		-896 683	127 596
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 530	-231 084
Summa finansiella poster		-223 530	-231 084
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 120 213	-103 488
ÅRETS RESULTAT		-1 120 213	-103 488

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	131 562 755	123 891 050
Pågående byggnation	Not 9	0	8 090 317
Inventarier	Not 10	75 650	102 350
Summa materiella anläggningstillgångar		131 638 405	132 083 717
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		131 638 405	132 083 717
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		38	38
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 058 294	1 746 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	4 485	9 070
Summa kortfristiga fordringar		1 062 817	1 755 817
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		19	19
Summa kassa och bank		19	19
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 062 836	1 755 836
SUMMA TILLGÅNGAR		132 701 240	133 839 553

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 400 000	102 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 624 424	4 533 762
Summa bundet eget kapital		107 024 424	106 933 762
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-483 286	-289 136
Årets resultat		-1 120 213	-103 488
Summa ansamlad förlust		-1 603 499	-392 624
SUMMA EGET KAPITAL		105 420 925	106 541 138
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 286 772	26 614 672
Summa långfristiga skulder		15 286 772	26 614 672
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 327 900	130 800
Leverantörsskulder		239 901	164 015
Skatteskulder		7 639	7 426
Övriga skulder		1 250	2 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	416 854	378 735
Summa kortfristiga skulder		11 993 544	683 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 701 240	133 839 553

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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Lokal	20 år	20 år
Ombyggnad lokal	5 år	
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 297 208	2 297 208
Hyror lokaler momspliktiga	674 521	494 223
Hyror lokaler	2 700	176 814
Hyror förråd	2 400	2 400
Bredbandsintäkter	70 200	70 200
Hysesrabatt	-75 000	-66 574
Vatten-/värmeintäkter	10 800	2 700
Elintäkter	0	10 055
Elintäkter moms	395 437	191 246
Elintäkter laddstolpe moms	4 485	0
Värmeintäkter	8 100	8 100
Gästlägenhet	9 150	8 171
Öresutjämning	58	79
	3 400 059	3 194 623

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga erhållna bidrag	60 000	0
Övriga intäkter	117 895	9 070
	177 895	9 070

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 343	27 792
	Fastighetsskötsel beställning	17 780	3 346
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	44 275	44 380
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 002	10 884
	Snöröjning/sandning	33 665	2 856
	Städning entreprenad	36 971	36 952
	Städning enligt beställning	44 314	8 632
	OVK Obl. Ventilationskontroll	43 973	0
	Hissbesiktning	5 587	1 737
	Myndighetstillsyn	0	15 481
	Bevakning	16 821	16 856
	Gemensamma utrymmen	10 046	3 947
	Garage/parkering	160 690	0
	Gård	9 786	3 963
	Serviceavtal	35 917	32 721
	Förbrukningsmateriel	8 735	10 070
	Brandskydd	420	15 798
		500 327	235 415
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 731	0
	Lokaler	445	7 680
	Tvättstuga	0	2 974
	Sophantering/återvinning	2 003	1 990
	Entré/trapphus	0	1 052
	Lås	11 494	11 768
	VVS	25 432	42 865
	Värmeanläggning/undercentral	0	36 927
	Ventilation	38 467	67 871
	Elinstallationer	6 729	7 390
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 690	3 948
	Hiss	63 753	41 625
	Mark/gård/utemiljö	0	1 906
	Skador/klotter/skadegörelse	1 928	0
	Vattenskada	0	85 513
		163 673	313 510
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	0	159 339
	Mark/gård/utemiljö	916 022	0
		916 022	159 339
	Taxebundna kostnader		
	El	437 659	191 196
	Värme	330 491	126 953
	Vatten	142 597	86 244
	Sophämtning/renhållning	25 814	26 564
		936 561	430 957
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 594	72 476
	Samfällighetsavgift	111 004	111 775
	Kabel-TV	8 854	43 379
	Bredband	155 867	0
		351 318	227 630
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	121 401	120 231
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 989 302	1 487 081

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	-10 788	108 967
	Inkassering avgift/hyra	971	3 600
	Revisionsarvode extern revisor	13 995	13 995
	Föreningskostnader	4 788	40 582
	Förvaltningsarvode	76 683	75 236
	Administration	1 441	2 440
	Korttidsinventarier	0	1 399
	Konsultarvode	53 835	3 716
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 580	5 520
		146 504	255 455
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 000	68 800
	Sociala kostnader	22 306	21 615
		93 306	90 415
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 202 436	1 202 436
	Förbättringar	16 388	14 009
	Inventarier	26 700	26 700
		1 245 524	1 243 145

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	135 211 434	135 211 434
	Nyanskaffningar	8 890 529	0
	Utgående anskaffningsvärde	144 101 963	135 211 434
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 320 384	-10 103 939
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 218 824	-1 216 445
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 539 208	-11 320 384
	Planenligt restvärde vid årets slut	131 562 755	123 891 050
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 500 000	27 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	65 650 000	65 650 000
	Taxeringsvärde mark	38 800 000	38 800 000
		104 450 000	104 450 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	98 000 000	98 000 000
	Lokaler	6 450 000	6 450 000
		104 450 000	104 450 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Fasadrenovering	0	8 090 317
		0	8 090 317
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	133 500	133 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	133 500	133 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 150	-4 450
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 700	-26 700
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-57 850	-31 150
	Redovisat restvärde vid årets slut	75 650	102 350
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	172 624	169 795
	Momsavräkning	39 689	0
	Klientmedel hos SBC	845 980	1 576 914
		1 058 294	1 746 709

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupna intäkter	4 485	9 070
		4 485	9 070

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	4 533 762	4 290 479
	Reservering enligt stadgar	250 000	250 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-159 338	-6 717
	Vid årets slut	4 624 424	4 533 762

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,990 %	11 327 900	11 458 700	2022-03-01
	Handelsbanken	0,760 %	10 286 772	10 286 772	2025-09-30
	Handelsbanken	0,650 %	5 000 000	5 000 000	2023-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		26 614 672	26 745 472	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 327 900	-130 800	
			15 286 772	26 614 672	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 960 672 kr.

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 700 000	32 700 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Extern revisor	14 000	14 000
	Arvoden	75 000	75 000
	Sociala avgifter	23 565	23 565
	Ränta	11 742	13 742
	Avgifter och hyror	292 547	252 428
		416 854	378 735

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Dern 1 mars skrevs lånet i Handelsbanken om varvid räntan låstes på fem år till en räntesats om 1,28%.

Styrelsens underskrifter

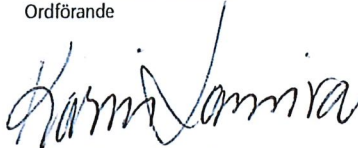
Malmö den 5 / 5 2022



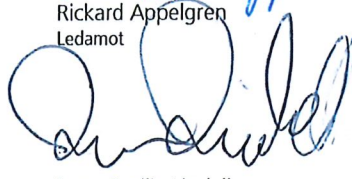
Sören Thomas Eliasson
Ordförande



Rickard Appelgren
Ledamot



Karin Elisabeth Lamiva
Ledamot



Lena Cecilia Lindell
Ledamot



Håkan Palander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2022
KPMG AB



Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flintrännen i Malmö, org. nr 769605-3201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flintrännen i Malmö för år 2021.

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 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, 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

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 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 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 Bostadsrättsföreningen Flintrännen i Malmö för år 2021 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 revisionsd 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 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 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall årsstämma avhållas en gång om året före juni månads utgång. Så har inte skett under 2021 utan stämman avhölls under september månad.

Malmö den 6 maj 2022

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 297 000	2 297 208	2 297 000
Hyror lokaler momspliktiga	744 000	674 521	405 000
Hyror lokaler	2 000	2 700	234 000
Hyror förråd	2 000	2 400	2 000
Bredbandsintäkter	70 000	70 200	70 000
Hyresrabatt	0	-75 000	0
Vatten-/värmeintäkter	11 700	10 800	0
Elintäkter	263 800	0	155 500
Elintäkter moms	46 400	395 437	24 000
Elintäkter laddstolpe moms	0	4 485	0
Värmeintäkter	12 100	8 100	11 000
Gästlägenhet	9 000	9 150	9 000
Öresutjämning	0	58	0
Övriga erhållna bidrag	0	60 000	0
Övriga intäkter	0	117 895	0
	3 458 000	3 577 954	3 207 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-29 000	-27 343	-28 000
Fastighetsskötsel beställning	-16 000	-17 780	-13 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-47 000	-44 275	-36 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-4 002	-20 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-33 665	-13 000
Städning entreprenad	-39 000	-36 971	-38 000
Städning enligt beställning	-19 000	-44 314	-17 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-43 973	0
Hissbesiktning	-4 000	-5 587	-2 000
Bevakning	-17 000	-16 821	-5 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-10 046	-2 000
Garage/parkering	0	-160 690	0
Soppantering	-3 000	0	-3 000
Gård	-10 000	-9 786	-2 000
Serviceavtal	-37 000	-35 917	-44 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-8 735	-9 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-3 000
Störningsjour och larm	0	0	-2 000
Brandskydd	-3 000	-420	-3 000
	-277 000	-500 327	-240 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-222 000	-6 731	-235 000
Lokaler	0	-445	0
Soppantering/återvinning	0	-2 003	0
Lås	0	-11 494	0
VVS	0	-25 432	0
Ventilation	0	-38 467	0
Elinstallationer	0	-6 729	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6 690	0
Hiss	0	-63 753	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 928	0
	-222 000	-163 673	-235 000
Periodiskt underhåll			
Mark/gård/utemiljö	0	-916 022	0
	0	-916 022	0

Taxebundna kostnader			
El	-290 000	-437 659	-181 500
Värme	-260 000	-330 491	-145 000
Vatten	-82 000	-142 597	-70 000
Sophämtning/renhållning	-28 000	-25 814	-19 000
	-660 000	-936 561	-415 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-76 000	-75 594	-70 000
Samfällighetsavgift	-117 000	-111 004	-115 000
Kabel-TV	-46 000	-8 854	-70 000
Bredband	0	-155 867	0
	-239 000	-351 318	-255 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-120 000	-121 401	-120 000
	-120 000	-121 401	-120 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-114 000	10 788	-102 000
Inkassering avgift/hyra	0	-971	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 995	-15 000
Föreningskostnader	-41 000	-4 788	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-80 000	-76 683	-78 000
Administration	-3 000	-1 441	-4 000
Konsultarvode	0	-53 835	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 580	-6 000
	-259 000	-146 504	-212 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-78 000	-71 000	-78 000
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-22 306	-25 000
	-103 000	-93 306	-103 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 308 000	-1 202 436	-1 343 000
Förbättringar	-15 000	-16 388	-15 000
Inventarier	-27 000	-26 700	-27 000
	-1 350 000	-1 245 524	-1 385 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 230 000	-4 474 637	-2 965 500
RÖRELSERESULTAT	228 000	-896 683	242 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-228 000	-223 530	-242 000
	-228 000	-223 530	-242 000
RESULTAT	0	-1 120 213	0