



Välkommen till årsredovisningen för Brf Flormansgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1935-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PRENNELYCKAN 12	1935	Lund
PRENNELYCKAN 18	1937	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1936.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 958 kvm. Byggnadernas totalyta är 958 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Erik Mikael Åkerblom	Ordförande
Erik Hedling	Styrelseledamot
Jesper Hambert	Styrelseledamot
Karin Maria Helmius	Kassör
Klara Wagenius	Styrelseledamot

Valberedning

Anna Meeuwisse

Ella Ericsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två ledamöter i förening.

Revisorer

Anneli Jönsson Extern revisor Ekonomika Novitas AB
Charlotta Rexmark Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 1999 ● Elstambyte
- 1999-2002 ● Rörstam-relining, vattenstambyte
- 2000 ● Omläggning av tak
- 2005 ● Säkerhetsdörrar
- 2005-2006 ● Målning av trapphus
- 2007 ● Värmesystem - Allm. Renovering och byte till termostativred
- 2010 ● Cykelgarage - Nybyggnad med belysning
- 2011 ● Reparation av hussockel och staket - Lagning ,målning
- 2013 ● Byte av Expansionskärl
- 2014 ● OVK
Ny Torkanläggning tvättstuga - Ny installation
- 2014-2015 ● Byte av Takfönster - Ny installation
- 2016 ● Byte av signalmottagare TV
Borttagande av stenmangel
Ställdon, Ventiler tappvarmvatten - Översyn
Entrédörrar - Översyn
- 2017 ● Ställdon, Ventiler tappvarmvatten - Översyn
- 2018 ● Dörrstängare, byte
Avloppsstammar och stickledningar - Spolning
Tvättmaskin, ventilbyte
Energideklaration

- 2018** ● Värmeväxlare, service
Radiatorer, service
Portlås, service
Stamspolning, filmning, rensning
- 2019** ● Ventiler till kall- och varmvatten
Tätning av takfönster, byte av 1 fönster
Byte av dörrstängare 4A
- 2020-2021** ● Renovering av fasad, fönster, balkonger, tvättstuga, mangelrum - Fasad: Rivning gammal puts, nätning samt omputsning och målning. Fönster och balkongdörrar: Renovering och ommålning. Balkonger: Omputsning, rostskyddsbehandling, ny beläggning och nya plåtar. Toalett källare 4A: Renovering och återinstallering. Tvättstuga: Renovering och installering av ny tvättmaskin. Mangelrum: Renovering. Källarfönster: Installation av tvåglasfönster i tvättstuga och mangelrum. Entréer: Omgjutning av golvplatta. Ytterbelysning: Nya armaturer och gårdsbelysning. Tak och stuprännor: Renovering av takstolar, byte av takfotslådor och stuprännor/stuprör.
- 2022** ● Byte låscylinrar - Låscylinrar (samtliga) utbytta
- 2023** ● Byte av torktumlare och reparation av avfuktare
Reparation infästning av stuprör (garanti)
- 2024** ● Byte av ett två takfönster, tätning av antennstag
Byte av tryckpanel tvättmaskin
Nedskalning av säkring till 20A
Byte av torklinor i torkrum

Planerade underhåll

- 2026** ● Reparation tak cykelskjul, installation tvåglasfönster pannrum

Avtal med leverantörer

Bredband	Perspektiv (Telia)
El	Skellefteåkraft
Elnät	Kraftringen
Fjärrvärme och värmecentral	Kraftringen
Trädgårdsskötsel	Trädgårdstjänst Lund AB
Vatten	VA Syd

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Prennelyckan GA:1, med en andel på 20%.
Samfälligheten förvaltar gårdsväg från Revingegatan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen amorterar årligen 100.000 kr. Dessutom har styrelsen placerat 100.000 kr på ett konto hos Handelsbanken som ger högre ränta än hos SBC/Borgo-bank. Beloppet skall sedan användas för en extra amortering när bindningstiden går ut för ett av lånen.

Förändringar i avtal

Föreningen anlitar sedan 2025 Trädgårdstjänst som rensar rabatter och gångar, klipper gräset och räfsar löv.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	859 301	848 778	830 136	698 541
Resultat efter fin. poster	251 967	64 431	53 931	-252 050
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	236 625	200 000	100 000	100 000
Taxeringsvärde	21 800 000	19 600 000	19 600 000	19 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	875	875	853	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,2	98,7	97,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 996	6 107	6 211	6 537
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 996	6 107	6 218	6 537
Sparande / kvm totalyta, kr	271	158	155	114
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	24	26	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	184	190	153	145
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	45	33	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	256	259	211	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,66	3,51	2,87	-
Räntekänslighet (%)	6,85	6,98	7,28	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	30 036	-	-	30 036
Fond, yttre underhåll	200 000	-63 375	100 000	236 625
Kapitaltillskott	54 720	-	-	54 720
Balanserat resultat	-5 877 728	64 431	-100 000	-5 849 922
Årets resultat	64 431	-64 431	251 967	251 967
Eget kapital	-5 528 541	0	251 967	-5 276 574

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 749 922
Årets resultat	251 967
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
Totalt	-5 597 955

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-5 597 955

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	859 301	848 778
Övriga rörelseintäkter	3	2 532	0
Summa rörelseintäkter		861 833	848 778
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-383 331	-446 659
Övriga externa kostnader	9	-70 108	-52 498
Personalkostnader	10	-56 905	-58 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 308	-23 508
Summa rörelsekostnader		-517 653	-581 248
RÖRELSERESULTAT		344 180	267 530
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 089	3 944
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-96 303	-207 043
Summa finansiella poster		-92 214	-203 099
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		251 967	64 431
ÅRETS RESULTAT		251 967	64 431

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	172 584	179 892
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		172 584	179 892
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		174 584	181 892
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 229	0
Övriga fordringar	15	369 170	325 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	16 223	9 158
Summa kortfristiga fordringar		389 622	334 963
Kassa och bank			
Kassa och bank		101 862	0
Summa kassa och bank		101 862	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		491 484	334 963
SUMMA TILLGÅNGAR		666 068	516 855

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 756	84 756
Fond för yttre underhåll		236 625	200 000
Summa bundet eget kapital		321 381	284 756
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 849 922	-5 877 728
Årets resultat		251 967	64 431
Summa ansamlad förlust		-5 597 955	-5 813 297
SUMMA EGET KAPITAL		-5 276 574	-5 528 541
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 982 483	3 621 239
Summa långfristiga skulder		2 982 483	3 621 239
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 755 404	2 223 154
Leverantörsskulder		24 622	26 779
Skatteskulder		3 087	1 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	177 046	172 641
Summa kortfristiga skulder		2 960 159	2 424 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		666 068	516 855

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	344 180	267 530
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	7 308	23 508
	351 488	291 038
Erhållen ränta	4 089	3 944
Erlagd ränta	-93 468	-206 823
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	262 110	88 159
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 368	-3 635
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	917	-6 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	249 659	77 544
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-106 506	-105 895
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-106 506	-105 895
ÅRETS KASSAFLÖDE	143 153	-28 351
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	319 349	347 700
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	462 502	319 349

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flormansgården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1),

Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,18 %
Yttertak	0,28 %
Fasader	0,18 %
Balkonger	0,18 %
Fönster	0,18 %
Stamledningar VA	0,92 %
Stamledningar Värme	0,18 %
Styr & övervakning	0,55 %
El	0,55 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	837 708	837 708
Pantsättningsavgift	1 764	0
Överlåtelseavgift	8 232	0
Administrativ avgift	1 225	4 978
Andrahandsuthyrning	10 372	6 094
Öres- och kronutjämning	0	-2
Summa	859 301	848 778

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	2 532	0
Summa	2 532	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	14 064	0
Besiktningar	0	3 687
Förbrukningsmaterial	2 128	832
Summa	16 192	4 519

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	7 831	23 546
Elinstallationer	0	1 218
Mark/gård/utemiljö	7 800	0
Vattenskada	2 407	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 378	0
Summa	20 416	24 764

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönster	0	63 375
Summa	0	63 375

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	20 961	22 955
Uppvärmning	176 055	181 695
Vatten	47 747	42 936
Sophämtning/renhållning	21 324	28 776
Summa	266 087	276 362

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	19 620	24 134
Bredband	33 408	27 365
Fastighetsskatt	27 584	26 080
Korr. fastighetsskatt	24	60
Summa	80 636	77 639

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 142	0
Revisionsarvoden extern revisor	4 409	4 050
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	1 180	1 757
Förvaltningsarvode enl avtal	39 938	38 315
Överlåtelsekostnad	8 232	2 006
Pantsättningskostnad	1 764	2 580
Korttidsinventarier	0	998
Administration	2 634	2 792
Konsultkostnader	5 619	0
Bostadsrätterna Sverige	4 390	0
Summa	70 108	52 498

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	44 100	42 975
Arbetsgivaravgifter	12 805	15 608
Summa	56 905	58 583

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	96 303	207 035
Dröjsmålsränta	0	8
Summa	96 303	207 043

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 247 815	3 247 815
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 247 815	3 247 815
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 067 923	-3 044 414
Årets avskrivning	-7 308	-23 508
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 075 231	-3 067 923
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	172 584	179 892
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 000 000	9 600 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	10 000 000
Summa	21 800 000	19 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 075	69 075
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 075	69 075
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-69 075	-69 075
Utgående ackumulerad avskrivning	-69 075	-69 075
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 530	6 432
Skattefordringar	0	24
Transaktionskonto	97 636	106 474
Borgo räntekonto	263 004	212 875
Summa	369 170	325 805

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 950	4 390
Förutbet försäkr premier	6 545	0
Förutbet bredband	5 728	4 768
Summa	16 223	9 158

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2028-12-01	3,07 %	2 117 750	2 117 750
Swedbank Hypotek AB	2027-03-25	2,72 %	870 137	876 643
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,81 %	600 000	700 000
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,81 %	2 150 000	2 150 000
Summa			5 737 887	5 844 393
Varav kortfristig del			2 755 404	2 223 154

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 210 867 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	128	124
Uppl kostn el	1 854	1 750
Uppl kostnad Värme	22 252	21 289
Uppl kostn räntor	18 178	15 343
Uppl kostn vatten	3 615	3 219
Uppl kostnad Sophämtning	1 741	2 225
Uppl kostnad arvoden	45 325	44 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 144	13 702
Förutbet hyror/avgifter	69 809	70 789
Summa	177 046	172 641

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 264 250	7 264 250

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Anders Erik Mikael Åkerblom
Ordförande

Erik Hedling
Styrelseledamot

Jesper Hambert
Styrelseledamot

Karin Maria Helmius
Kassör

Klara Wagenius
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ekonomika Novitas AB
Anneli Jönsson
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 10:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 11:40

DOCUMENT ID:

BkuYFKLA-I

ENVELOPE ID:

SJx_FYyL0-g-BkuYFKLA-I

DOCUMENT NAME:

Brf Flormansgården, 745000-0919 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

3bf89956b4f6a7a0f762ae90ce8c2ad3e94b2be44b047977a7708ae49b29a0c5238092aa1f78750ef15b6e6869849fbc9680c62f22ee08a96d8256f0d9395caa

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS ERIK MIKAEL ÅK ERBLOM anders_akerblom@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 11:46 04.05.2026 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.64.60
2. Jesper Hambert jesper.hambert@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 12:17 04.05.2026 12:13	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.216.182
3. Karin Maria Helmius maria.helmius@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 12:40 04.05.2026 12:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.173
4. ERIK HEDLING erik.hedling@litt.lu.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:29 04.05.2026 17:21	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.203.56
5. KLARA WAGENIUS wageniusalencar@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:18 06.05.2026 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.66
6. Anne-Li Marina Jönsson anneli.jonsson@ekonomicalund.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 10:08 07.05.2026 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.117.206

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

RAPPORT FRÅN FÖRTROENDEVALD REVISOR

Till årsmötet i **Bostadsrättsföreningen Flormansgården**

Organisationsnummer **745000-0919**

Jag har granskat årsbokslutet, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för Brf Flormansgården. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsbokslutet i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med bostadsrättslagen.

Jag har granskat att årsbokslut är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsbokslut är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sina uppdrag med omsorg och i enlighet med bostadsrättslagen.

Jag anser således att:

- föreningsstämman kan fastställa resultaträkningen och balansräkningen och
- bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Lund 2026-

Anneli Jönsson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 09:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 11:40

DOCUMENT ID:

rJYYtJUAWe

ENVELOPE ID:

SkdKky8Cbl-rJYYtJUAWe

DOCUMENT NAME:

Flormansgården.pdf

1 page

SHA-512:

a6f302afa9ab377a5a0de44a1a366a4ec426a7e168df2fd
8b6912dfa115c82e07156748d3fb10fef0887d4225ef690
04d418a10e8324a5848003642f9c67d52d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anne-Li Marina Jönsson	Signed	06.05.2026 09:24	eID	Swedish BankID
anneli.jonsson@ekonomi calund.se	Authenticated	06.05.2026 09:23	Low	IP: 94.137.117.206

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed