

Årsredovisning 2025

Brf Flora

769611-1835



Välkommen till årsredovisningen för Brf Flora

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. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Flora 7	2004	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2002.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 2 189 kvm och 6 lokaler om 525 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 839 kvm.

Styrelsens sammansättning

Shayan Behbahani	Ordförande
Oskar Schelin	Styrelseledamot
Peter-Mauritz Svante O H-M Jonasson	Styrelseledamot
Shan Senanayake	Styrelseledamot
Daniel Olof Lennart Ekelund	Suppleant
David Spaans	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Valon Gashi Revisor Bo Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-07-08. Röstade in en ny suppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 708 861	3 396 755	3 042 347	2 926 703
Resultat efter fin. poster	-1 083 212	-1 846 718	-1 017 118	-550 502
Soliditet (%)	54	54	55	55
Yttre fond	1 079 246	979 956	313 500	222 000
Taxeringsvärde	72 584 000	65 340 000	65 340 000	65 340 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	973	924	821	782
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	54,7	59,2	57,4	58,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 000	16 065	16 151	16 238
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 337	12 957	12 453	13 097
Sparande / kvm totalyta, kr	85	22	96	297
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	34	66	94
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	145	145	150	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	49	46	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	235	228	261	272
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	3,44	2,49	1,25
Räntekänslighet (%)	16,45	17,39	19,67	20,76

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.

Upplysning vid förlust

Styrelsen anser att negativa resultatet beror på avskrivningarna som har gjorts på byggnaden.

För att förbättra vårt resultat har styrelsen bestämt att höja avgiften med 3%, samt att vi i slutet av förra året har sett över våra lån, där vi har förhandlat fram bättre räntor. Vi amorterar även lånen för att kunna minska på det belånade beloppet.

Dessutom håller vi på att se över samtliga kostnader för att analysera vart vi kan förbättra vårt drift netto. En av dessa punkter är styrelsearvoden där vi kommer att föreslå på årsstämman att halvera den.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	54 564 524	-	-	54 564 524
Fond, yttre underhåll	979 956	-	99 290	1 079 246
Balanserat resultat	-10 640 610	-1 846 718	-99 290	-12 586 618
Årets resultat	-1 846 718	1 846 718	-1 083 212	-1 083 212
Eget kapital	43 057 152	0	-1 083 212	41 973 940

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 586 618
Årets resultat	-1 083 212
Totalt	-13 669 830

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	781 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-49 589
Balanseras i ny räkning	-14 401 241
	-13 669 830

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	3 708 861	3 396 755
Övriga rörelseintäkter	3	182 141	21 598
Summa rörelseintäkter		3 891 002	3 418 353
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 108 506	-2 426 538
Övriga externa kostnader	9	-372 842	-294 866
Personalkostnader	10	-154 536	-153 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 225 236	-1 225 236
Summa rörelsekostnader		-3 861 120	-4 100 399
RÖRELSERESULTAT		29 882	-682 047
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 319	50 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 140 412	-1 215 509
Summa finansiella poster		-1 113 094	-1 164 671
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 083 212	-1 846 718
ÅRETS RESULTAT		-1 083 212	-1 846 718

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	75 872 391	77 097 627
Summa materiella anläggningstillgångar		75 872 391	77 097 627
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 872 391	77 097 627
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		390 318	452 176
Övriga fordringar	13	881 851	331 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	127 759	130 736
Summa kortfristiga fordringar		1 399 928	914 726
Kassa och bank			
Kassa och bank		908 358	1 377 564
Summa kassa och bank		908 358	1 377 564
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 308 286	2 292 290
SUMMA TILLGÅNGAR		78 180 677	79 389 917

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 564 524	54 564 524
Fond för yttre underhåll		1 079 246	979 956
Summa bundet eget kapital		55 643 770	55 544 480
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 586 618	-10 640 610
Årets resultat		-1 083 212	-1 846 718
Summa ansamlad förlust		-13 669 830	-12 487 328
SUMMA EGET KAPITAL		41 973 940	43 057 152
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 927 495	3 908 003
Övriga långfristiga skulder		328 269	328 269
Summa långfristiga skulder		20 255 764	4 236 272
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 097 000	31 258 242
Leverantörsskulder		200 559	204 056
Skatteskulder		19 592	8 373
Övriga kortfristiga skulder		30 823	62 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	602 999	563 710
Summa kortfristiga skulder		15 950 973	32 096 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 180 677	79 389 917

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	29 882	-682 047
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 225 236	1 225 236
	1 255 118	543 189
Erhållen ränta	27 319	50 838
Erlagd ränta	-1 125 253	-1 266 852
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	157 183	-672 825
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	65 917	-140 113
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	563	-229 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	223 662	-1 042 389
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	500 501
Avyttring av finansiella tillgångar	0	1 200 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1 700 501
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 000 000	27 250
Amortering av lån	-5 141 750	-216 250
Depositioner	0	40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-141 750	-149 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	81 912	509 112
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 636 800	1 127 688
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 718 713	1 636 800

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flora är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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	1,09 - 2,42 %
El	3,20 %
Fasader	2,42 %
Fönster	2,42 %
Yttertak	3,20 %
Hissar	6,19 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 2,50 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2 129 212	2 022 212
Årsavgifter, lokaler	0	214 000
Hysesintäkter, bostäder	42 000	40 250
Hysesintäkter, lokaler	1 438 422	1 170 750
Intäktssreduktion	-8 032	-86 000
Övriga intäkter	80 775	9 059
Vatten	4 992	4 992
Värme	21 492	21 492
Summa	3 708 861	3 396 755

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-0
Övriga intäkter	0	-476
Försäkringsersättning	0	22 074
Återvunnen moms	179 909	0
Övriga rörelseintäkter	2 232	0
Summa	182 141	21 598

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	103 753	38 648
Besiktning och service	41 492	71 530
Städning	33 726	35 066
Övrigt	71 019	46 509
Trädgårdsarbete	199	26 725
Snöskottning	7 664	67 299
Summa	257 853	285 777

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 800	33 017
Bostäder	0	6 638
Bostäder VVS	9 395	0
Lokaler	43 125	136 156
Trapphus/port/entr	10 625	0
Källarutrymmen	0	1 100
Soprum/miljöanläggning	23 027	0
Dörrar och lås/porttele	83 775	22 029
VA	191 806	2 213
Värme	25 694	2 295
Ventilation	171 136	45 916
El	47 013	50 188
Hissar	9 334	9 118
Fasader	8 971	3 728
Balkonger	0	12 479
Försäkringsärende/vattenskada	40 694	67 330
Temp. rep und eller projekt	16 425	26 746
Summa	689 820	418 952

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	8 213	0
Lokaler	50 812	670 501
Övriga gemensamma utrymmen	0	11 209
Ventilation	31 376	0
El	10 000	0
Summa	100 401	681 710

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	114 991	93 426
Uppvärmning	412 995	393 540
Vatten	138 335	132 908
Sophämtning	95 377	59 488
Summa	761 698	679 362

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 270	26 752
Självrisker	0	100 861
Kabel-TV	54 523	54 181
Bredband	5 886	1 480
Arvode teknisk förvaltning	40 218	36 792
Fastighetsskatt	153 836	140 670
Summa	298 733	360 736

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 548	6 259
Övriga förvaltningskostnader	110 250	64 182
Juridiska kostnader	154 070	102 938
Revisionsarvoden	20 000	22 500
Ekonomisk förvaltning	82 974	91 111
Konsultkostnader	0	7 875
Summa	372 842	294 866

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 591	117 000
Sociala avgifter	36 945	36 760
Summa	154 536	153 760

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 138 891	1 213 046
Övriga räntekostnader	1 522	2 463
Summa	1 140 412	1 215 509

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	90 986 632	90 986 632
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90 986 632	90 986 632
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 889 005	-12 663 769
Årets avskrivning	-1 225 236	-1 225 236
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 114 241	-13 889 005
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	75 872 391	77 097 627
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 098 128</i>	<i>15 098 128</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 200 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark	21 384 000	19 340 000
Summa	72 584 000	65 340 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	1 082
Skattefordringar	71 496	71 496
Nabo Klientmedelskonto	810 355	259 236
Borgo	0	0
Summa	881 851	331 814

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 525	33 321
Fastighetsskötsel	13 268	12 764
Försäkringspremier	47 146	48 094
Kabel-TV	13 862	13 623
Bredband	340	340
Förvaltning	22 618	22 594
Summa	127 759	130 736

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-12-22	2,48 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2027-12-22	2,67 %	8 890 245	8 890 245
Swedbank	2027-03-25	3,01 %	2 200 000	2 260 000
Swedbank	2027-03-25	3,01 %	9 026 250	9 108 000
Danske Bank	2026-02-01	3,26 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	2026-05-25	2,96 %	3 908 000	3 908 000
Summa			35 024 495	35 166 245
Varav kortfristig del			15 097 000	31 258 242

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 079 495 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 462	86 693
Städning	3 813	0
El	7 271	7 006
Uppvärmning	58 124	54 771
Utgiftsräntor	85 062	69 903
Vatten	11 524	10 529
Sociala avgifter	25 764	25 764
Förutbetalda avgifter/hyror	308 015	296 267
Beräknat revisionsarvode	13 964	12 777
Summa	602 999	563 710

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
varav i eget förvar	60 025 000	60 025 000
	- 15 300 000	-15 300 000
Fastighetsinteckning	44 725 000	44 725 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Malmö

Oskar Schelin
Styrelseledamot

Peter-Mauritz Svante O H-M Jonasson
Styrelseledamot

Shan Senanayake
Styrelseledamot

Shayan Behbahani
Ordförande

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

Bo Revision AB
Valon Gashi
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 09:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 10:40

DOCUMENT ID:

Bk2JjUDTZg

ENVELOPE ID:

r1sJjUPabg-Bk2JjUDTZg

DOCUMENT NAME:

Brf Flora, 769611-1835 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:

d2009b439daf322c61b946115a4bd8671347f78378983a
8949a69db59cf9d68d4d0e37d3c40520d5a2030190696
a7020215b57aba5efab1e6c0ad66c7e916120

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. SHAYAN BEHBAHANI shayan.behbahani@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:10 23.04.2026 12:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.99.150
2. PETER-MAURITZ SVANTE O H-M JONASSON petermauritz1@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:12 23.04.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 165.85.72.122
3. Oskar Schelin oskar.schelin@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:15 23.04.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.122.100
4. SHAN SENANAYAKE senanayake92@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 19:44 23.04.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 193.181.45.220
5. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:40 24.04.2026 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flora, org.nr. 769611-1835

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flora för räkenskapsåret 20250101-20251231.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flora för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 09:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 10:40

DOCUMENT ID:

SkTyoUD6bx

ENVELOPE ID:

BkW3yi8DTZg-SkTyoUD6bx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Flora.pdf

2 pages

SHA-512:

2706c7bdbc4a6ebb30229f719538a7152096d07e55003
00f8eca6e8fd360217d357e8b065aeda757b408a96bf14
0516b09d3ef13159472f484b135ad3272cacf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	24.04.2026 09:39	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	24.04.2026 09:36	Low	IP: 212.247.98.118

* 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