

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Flora 11

Org.nr. 769617-0468

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

Registreringsdatum: Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-18. Ekonomisk plan registrerades 2009-02-24.

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

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan med fastighetsbeteckning: Flora 11 Marken innehas med äganderätt.
Organisationsnummer: 769617-0468.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 556 kvm och 2 lokaler om 250 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Styrelsens sammansättning:

Ossian Havstad, Ordförande
Kajsa Ragnarsson, Styrelseledamot - ekonomi
Kerstin Edvardsson, Styrelseledamot
Sarah Wessel, Styrelseledamot
Lena Jönsson Winter, Styrelseledamot (avgick i augusti)
Matilda Hiller, Suppleant
Peter Jones, Suppleant

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Valberedning:

Karl Pettersson
Thorhildur Danielsdottir

Revisor:

Maria Jönsson Auktoriserad revisor BDO

Sammankomster:

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-07.

Byggnadens status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2018; under 2025 har styrelsen åter påbörjat en uppdatering av denna.

Tidigare utfört underhåll:

2022 Spolning av stammar
2023 Reparation och service av tvättstuga
2024 Spolning av stammar, hissreparation
2025 Underhåll av lokalernas ventilationssystem, service av fjärrvärmesystemet, montering av fägelpiggar

Planerat underhåll:

2026 Spolning av gårdsstammar
Slipning och oljning av fönster och dörrar mot Amiralsgatan på markplan.

OVK för bostäder.

Avtal med leverantörer:

- Ekonomisk förvaltare: Förvaltning Syd
- Fjärrvärme och el: e-ON
- Försäkring: Trygg-Hansa
- Hiss-service: Hisselektra
- Individuell elmätning service: Home Solutions
- Lån: Swedbank
- Mattor: HR Björkmans Entrémattor
- Återvinning: Stena Recycling
- Vatten och sopor: Va Syd
- Städning: Enkel Vizion
- TV & internet: Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi:

Föreningens ekonomi har under 2025 blivit ännu starkare då styrelsen aktivt säkerställt långsiktig stabilitet. Dels genom att binda föreningens största lån till en ränta på 2,66% och genom att aktivt se över avtal.

Styrelsen har under 2025 aktivt arbetat tillsammans med våra lokalhyresgäster för att bibehålla ett långsiktig och gott samarbete. Båda föreningens hyreslokaler har varit fullt uthyrda under hela 2025 vilket skapat en god marginal i föreningens kassa.

Under året har föreningen gjort en extraamortering utöver de 400.000 SEK som normalt amorteras på 275.000 SEK. Detta för att kompensera tidigare års amorteringspauser. Med denna extraamortering är föreningen åter till den ursprungliga amorteringstakten med den kontinuerliga amorteringen om 400.000 SEK per år.

Efter att räntorna gått ner på samtliga lån och bindningen av föreningens största lån har styrelsen gjort en sänkning av avgifterna för föreningens hushåll. Sänkningen säkerställer att föreningen fortsätter bygga kassa, amortera och behålla marginal för framtida underhåll.

Månadsavgifter:

Då den ekonomiska prognosen varit god och visat en positiv trend, har månadsavgifterna kunnat sänkas.

Förändring i avtal:

Förvaltning Syd har från 2025 års början skött föreningens ekonomiska förvaltning. Samarbetet med Förvaltning Syd är gott och styrelsen upplever en bra dialog samt en annan noggrannhet än hos tidigare förvaltare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början var 21. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Övriga uppgifter

Medlemmarna visade engagemang vid de årliga städdagarna med mycket god uppslutning.

En del förbättringsarbeten har gjorts i fastigheten: Service av fjärrvärme har utförts vilket underlättat en justering av temperaturen på varmvattnet.

Ytterligare piggar har satts upp för att avskräcka duvor. Nersmutsade väggar har tvättats.

För att förlänga livslängden på fastighetens avloppsstammar spolades dessa i förebyggande syfte i november 2024 där alla lägenheter och båda hyreslokaler ingick. Stickprovsfotografering utfördes och stammarna såg bra ut. Avloppsspolning planeras vartannat år och fastighetens avloppssystem har under året varit under kontinuerlig uppsikt –med nästkommande spolning år 2026.

Bedömningen är att byggnadens skick är gott och ligger i framkant av upprättad underhållsplan med lågt behov av större investeringar den kommande 10-årsperioden.

Uppdatering av underhållsplanen påbörjades och är pågående.

Hyreslokaler

Båda föreningens hyreslokaler har varit fullt uthyrda under hela 2025. Vid årsskiftet 2025/2026 överläts lokal 13 från Gustafssons Gastronomi AB till Solid rusdrycker och restauration AB. Solid rusdrycker och restauration AB hyr därmed båda föreningens lokaler med två separata avtal.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 218 670	1 776 843	2 510 360	1 834 074
Resultat efter finansiella poster	51 413	-372 314	-219 518	-458 190
Soliditet (%)	40,98	40,20	40,56	40,29
Balansomslutning	41 674 531	42 353 864	42 893 668	43 722 757
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	877	989	961	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,7	78,2	56,5	-
Skuldsättning (kr/kvm)	13 350	13 687	13 868	14 089
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 495	15 886	16 096	16 353
Sparande (kr/kvm)	495	260	374	213
Räntekänslighet (%)	17,67	16,06	16,74	-
Energikostnad (kr/kvm)	298	229	224	288

Definitioner av nyckeltal, se nedan

Bostadsrättsyta uppgår till 1 556 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 806 kvadratmeter.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Brf Flora 11

Org.nr. 769617-0468

Förändringar i eget kapital

	Insatser/ Upplåtelseavg	Uppskrivnings- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 933 913	27 008 300	2 122 045	-34 663 935	-372 314
Disp. av fg års resultat				-372 314	372 314
Avsättning yttre underhållsfond			-	-	
Ianspråktagande yttre underhållsfond			-	-	
Årets resultat					51 413
Belopp vid årets utgång	22 933 913	27 008 300	2 122 045	-35 036 249	51 413

Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder har skett genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen och inte stämman enligt tidigare förvaltares arbetssätt.

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-35 036 249
Årets resultat	51 413
	-34 984 836
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	259 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Balanseras i ny räkning	
	-35 243 836
	-34 984 836

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Flora 11

Org.nr. 769617-0468

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 218 670	1 776 843
Övriga rörelseintäkter		144 670	191 392
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 363 340	1 968 235
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-742 236	-677 847
Övriga externa kostnader		-108 259	-43 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-842 606	-842 616
Summa rörelsekostnader		-1 693 101	-1 564 249
Rörelseresultat		670 239	403 986
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 541	308 162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665 367	-1 084 462
Summa finansiella poster		-618 826	-776 300
Resultat efter finansiella poster		51 413	-372 314
Årets resultat		51 413	-372 314

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	40 722 451	41 565 057
Maskiner och inventarier	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 722 451	41 565 057
Summa anläggningstillgångar		40 722 451	41 565 057
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	80 884
Övriga fordringar	6	14	29 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 135	17 813
Summa kortfristiga fordringar		22 149	127 741
Kassa och bank			
Kassa och bank		929 931	661 066
Summa kassa och bank		929 931	661 066
Summa omsättningstillgångar		952 080	788 807
SUMMA TILLGÅNGAR		41 674 531	42 353 864

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 933 913	22 933 913
Uppskrivningsfond		27 008 300	27 008 300
Fond för yttre underhåll		2 122 045	2 122 045
Summa bundet eget kapital		52 064 258	52 064 258
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-35 036 249	-34 663 935
Årets resultat		51 413	-372 314
Summa fritt eget kapital		-34 984 836	-35 036 249
Summa eget kapital		17 079 422	17 028 009
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	15 961 669	0
Summa långfristiga skulder		15 961 669	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 149 275	24 719 274
Leverantörsskulder		53 462	59 025
Skatteskulder		68 890	108 965
Övriga skulder		167 043	217 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 770	221 161
Summa kortfristiga skulder		8 633 440	25 325 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 674 531	42 353 864

KASSAFLÖDESANALYS		2025-01-01	2024-01-01
	Not	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		670 239	403 986
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		842 606	842 616
Erhållen ränta mm		46 541	308 162
Erlagd ränta		-665 367	-1 096 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		894 019	458 566
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		80 884	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		24 708	-14 591
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-5 563	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-116 853	169 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten		877 195	613 947
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-608 330	-325 726
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-608 330	-325 726
Förändring av likvida medel		268 865	288 221
Likvida medel vid årets början		661 066	372 845
Likvida medel vid årets slut		929 931	661 066

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifterna och hyrorna aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Fastighetsförbättringar

Antal år

100

20

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången påbalansdagen 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.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningen betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

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.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 364 260	1 437 072
Hysesintäkter lokaler, moms	601 332	295 373
Kabeltv	45 900	45 900
Elavläsning, moms	196 896	-5 412
Överlåtelseavgifter	5 843	1 433
Pantsättningsavgifter	2 940	1 146
Övriga intäkter	1 499	1 331
	2 218 670	1 776 843

NOTER

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	31 232	34 260
Städning	16 622	15 539
Hisservice inkl besiktning	6 600	2 993
Serviceavtal	0	16 702
Övriga externa tjänster	3 738	2 261
Förbrukningsmaterial	5 551	279
Summa fastighetsskötsel	63 743	72 034
Löpande underhåll	2025	2024
Löpande underhåll gem. utrymmen	23 374	10 527
Löpande underhåll installationer	0	19 655
Löpande underhåll hissar	2 244	19 180
Löpande underhåll utvändigt	2 819	0
Summa löpande underhåll	28 437	49 362
Taxebundna kostnader	2025	2024
Fastighetsel	239 062	158 813
Uppvärmning	160 509	196 930
Vatten och avlopp	64 827	57 411
Renhållning	35 198	21 495
Summa taxebundna kostnader	499 596	434 649
Övriga driftskostnader	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 177	28 560
Kabel TV/ Bredband	52 603	38 452
Fastighetsskatt	64 680	54 790
Summa övriga driftskostnader	150 460	121 802
Summa Driftskostnader	742 236	677 847

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 195 582	51 195 582
Utgående anskaffningsvärden	51 195 582	51 195 582
Ingående avskrivningar	-9 630 524	-8 787 908
Årets avskrivningar	-842 606	-842 616
Utgående avskrivningar	-10 473 130	-9 630 524
Redovisat värde	40 722 452	41 565 058
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	14 000 000	12 400 000
Byggnader	28 882 000	25 434 000
	42 882 000	37 834 000

NOTER

Not 5	Maskiner och inventarier	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	54 755	54 755
	Utgående anskaffningsvärden	54 755	54 755
	Ingående avskrivningar	-54 755	-54 755
	Årets avskrivningar	0	0
	Utgående avskrivningar	-54 755	-54 755
	Redovisat värde	0	0

Not 6	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	14	29 044
		14	29 044

Not 7	Skulder till kreditinstitut					
	Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
	Förfaller inom 1 år					
	Swedbank	295.352.814-4	2,472 %	2026-02-28	4 025 000	0
	Swedbank	285.902.581-5	2,401 %	2026-03-28	4 124 275	0
	Förfaller inom 2-5 år					
	Swedbank	285.231.346-5	2,660%	2028-09-25	15 961 669	399 996
					24 110 944	399 996
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 561 673
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 110 964

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 570 000	26 570 000
	Summa ställda säkerheter	26 570 000	26 570 000

Brf Flora 11

Org.nr. 769617-0468

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-

Ossian Havstad
Ordförande

Kerstin Edvardsson

Kajsa Ragnarsson

Sara Wessel

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

BDO Syd KB

Maria Jönsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 10:06

SENT BY OWNER:

Ingalill Johansson · 24.03.2026 11:34

DOCUMENT ID:

rkeead1gsWe

ENVELOPE ID:

r1lTd1gjZe-rkeead1gsWe

DOCUMENT NAME:

ÅR Flora 11 2026 Original.pdf

13 pages

SHA-512:

4042cb009aa1a6d176b5122f210b8d2eb3703563a6976

9ab1a3b9da45e9e231118af11dbb8e71ec05f08b7f36db

151416cd186dccbd21f89fef79bb1abd8e560

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. KERSTIN BARBRO EDVAR DSSON kedvardsson8@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 10:25 24.03.2026 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.2.230
2. OSSIAN HAVSTAD ossianhavstad@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 21:11 24.03.2026 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 195.64.144.163
3. KAJSA RAGNARSSON KajsaRagnarsson@icloud.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 21:16 24.03.2026 12:09	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.63.7
4. SARAH WESSEL sarah.wessel1@icloud.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 22:31 26.03.2026 22:31	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.0.26
5. Annika Maria Jönsson Maria.Jonsson@bdo.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 10:06 27.03.2026 10:05	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* 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 Brf Flora 11, org.nr 769617-0468

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flora 11 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Flora 11s 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.

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 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.

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 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 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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 Brf Flora 11 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 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 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 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Syd KB

Maria Jönsson

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.