

# Årsredovisning 2024

Brf Flora

769611-1835



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Flora

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Flora 7	2004	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för medlemmar

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2002

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 2 189 kvm och 6 lokaler om 525 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 714 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Eva Marie Levin	Ordförande
Eva Pernilla Madeleine Borgström	Styrelsesuppleant
Lana Samir Ismail	Styrelsesuppleant
Shan Senanayake	Styrelseledamot
Shayan Behbahani	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Andréa Åkesson    Auktoriserad revisor    KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2099. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning Nabo

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen består av 29 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 6 affärslokaler med hyresrätt. Föreningen är äkta.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under räkenskapsåret har styrelsen aktivt arbetat med att säkerställa fastighetens tekniska skick och förbättra föreningens ekonomiska situation. Förslaget för årets vinst- eller förlustbehandling kommer att behandlas på föreningsstämman. Vid negativt resultat har styrelsen analyserat de framtida ekonomiska åtagandena (amorteringar, tomträttsavgälder, underhåll etc.) och bedömt att föreningen långsiktigt kan fullfölja sina åtaganden med nuvarande upplägg.

Lånehantering och likviditetsplan:

o Femårig likviditetsbudget upprättad via Nabo.

o Beslut att behålla befintliga lån istället för att slå ihop dem, vilket möjliggör bättre utnyttjande av räntelägen.

o Diskussion om att binda lån under längre tid med möjlighet att binda ett lån i tre år till en ränta om 2,92 %, samt att hantera ett lån som går ut den 23 augusti genom en övergång till tre månaders löptid med bindningsalternativ under perioden.

o Beslut att flytta lånet hos Danske Bank, ett rörligt lån med 4,68 % som förfaller 2025-03-31.

Styrelsen har noggrant analyserat föreningens ekonomiska situation. Vid negativt resultat har styrelsen gjort en bedömning av framtida ekonomiska åtaganden (amorteringar, tomträttsavgälder, underhåll etc.) och kommit fram till att föreningen kan fullfölja sina åtaganden med nuvarande upplägg. För att stärka föreningens ekonomiska ställning genomfördes en avgiftshöjning med 5 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 15%.

### Förändringar i avtal

Avtal och leverantörsförändringar:

o Nytt avtal tecknats med städleverantör.

o Fastighetsförsäkringen löper ytterligare ett år (beslut enligt styrelsemöte 2024-10-07).

o Översyn av föreningens lägenhetsregister med avnotering av troligen inaktuella pantsättningar.

o Föreningens avtal med Tele2 för bredband omförhandlas alternativt sägs upp för fiber för att sänka kostnaderna ytterligare.

o Soprum:

För boende: Installation av två hyllor, uppfräschning av golv, installation av luktavtagare, byte av sönder kärl samt uppsatta anslag.

För restauranger: Utredning av behov av sopkärl och planering av kostnadsfördelning för tömningarna.

### Övriga uppgifter

- Övriga händelser:

- o Installation av fettavskiljare hos en hyresgäst samt pågående renovering av en befintlig installation.
- o Ändrad snöhantering: Snöröjning och saltning genomförs nu endast under dagtid för kostnadsbesparingar.
- o Beslut om uppfräschning av trapphusens golv samt införande av nya postfack och anslagstavlor, planerat genomförande under Q1 2025.
- o Genomgång av avtalen för Teknisk Förvaltning och förvaltningstjänster med Nabo, med omförhandling/upsägning planerad i årshjulet för 2025–2026.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 396 755	3 042 347	2 926 703	2 788 412
Resultat efter fin. poster	-1 846 718	-1 017 118	-550 502	-675 548
Soliditet (%)	54	55	55	56
Yttre fond	979 956	313 500	222 000	210 253
Taxeringsvärde	65 340 000	65 340 000	65 340 000	59 808 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	924	821	782	196
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,2	57,4	58,4	15,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 065	16 151	16 238	16 324
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 957	12 453	13 097	13 166
Sparande per kvm totalyta, kr	22	96	297	283
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	66	94	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	145	150	131	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	46	47	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	261	272	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,44	2,49	1,25	0,30
Räntekänslighet (%)	17,39	19,67	20,76	83,49

**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.

## Uppllysning vid förlust

Årsredovisningen för 2024 visar ett mindre underskott. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hålla ekonomin i balans, främst gäller det översyn av de ingångna avtalen, de bundna taxebundna driftavtalen och placering av föreningens lån. Årets underskott påverkar på intet vis föreningens framtida möjligheter att finansiera sin verksamhet.

För att ta igen det negativa resultatet har föreningen gjort avgiftshöjning under 2024 och även 2025. Styrelsen jobbar även aktivt med underhållsplanen för att kunna planera framtida underhåll och på det sättet hålla koll på avgiftshöjningar.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	54 564 524	-	-	54 564 524
Fond, yttre underhåll	313 500	-	666 456	979 956
Balanserat resultat	-8 957 036	-1 017 118	-666 456	-10 640 610
Årets resultat	-1 017 118	1 017 118	-1 846 718	-1 846 718
<b>Eget kapital</b>	<b>44 903 870</b>	<b>0</b>	<b>-1 846 718</b>	<b>43 057 152</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 640 610
Årets resultat	-1 846 718
<b>Totalt</b>	<b>-12 487 328</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	781 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-681 710
Balanseras i ny räkning	-12 586 618
	<b>-12 487 328</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 396 755	3 042 347
Övriga rörelseintäkter	3	21 598	90 955
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 418 353</b>	<b>3 133 302</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 426 538	-1 763 955
Övriga externa kostnader	9	-294 866	-264 776
Personalkostnader	10	-153 760	-61 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 225 236	-1 225 236
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 100 399</b>	<b>-3 315 426</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-682 047</b>	<b>-182 124</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50 838	47 299
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 215 509	-882 293
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 164 671</b>	<b>-834 994</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 846 718</b>	<b>-1 017 118</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 846 718</b>	<b>-1 017 118</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	77 097 627	78 322 863
Pågående projekt		0	500 501
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 097 627</b>	<b>78 823 364</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>77 097 627</b>	<b>78 823 364</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		452 176	405 694
Övriga fordringar	13	72 578	71 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	130 736	37 840
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>655 490</b>	<b>515 377</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	15	0	1 200 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 636 800	1 127 688
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 636 800</b>	<b>1 127 688</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 292 290</b>	<b>2 843 065</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 389 917</b>	<b>81 666 430</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		54 564 524	54 564 524
Fond för yttre underhåll		979 956	313 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 544 480</b>	<b>54 878 024</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 640 610	-8 957 036
Årets resultat		-1 846 718	-1 017 118
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 487 328</b>	<b>-9 974 154</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>43 057 152</b>	<b>44 903 870</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 908 003	14 908 000
Övriga långfristiga skulder		328 269	288 269
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 236 272</b>	<b>15 196 269</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		31 258 242	20 447 245
Leverantörsskulder		204 056	544 344
Skatteskulder		8 373	10 902
Övriga kortfristiga skulder		62 112	31 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	563 710	532 396
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 096 493</b>	<b>21 566 291</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 389 917</b>	<b>81 666 430</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-682 047</b>	<b>-182 124</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 225 236	1 225 236
	<b>543 189</b>	<b>1 043 112</b>
Erhållen ränta	50 838	47 299
Erlagd ränta	-1 266 852	-782 686
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-672 825</b>	<b>307 725</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-140 113	-14 453
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-229 451	344 231
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 042 389</b>	<b>637 503</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	500 501	-500 501
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-1 200 000
Avyttring av finansiella tillgångar	1 200 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 700 501</b>	<b>-1 700 501</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	27 250	5 000 000
Amortering av lån	-216 250	-5 189 000
Depositioner	40 000	-50 496
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-149 000</b>	<b>-239 496</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>509 112</b>	<b>-1 302 495</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 127 688</b>	<b>2 430 183</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 636 800</b>	<b>1 127 688</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Flora har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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:

Byggnad	1,09 - 6,19 %
Fastighetsförbättringar	2 - 2,5 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 022 212	1 797 552
Årsavgifter, lokaler	214 000	0
Hysesintäkter, bostäder	40 250	0
Hysesintäkter, lokaler	1 170 750	1 209 047
Intäcksreduktion	-86 000	0
Övriga intäkter	9 059	10 500
Vatten	4 992	4 759
Värme	21 492	20 489
<b>Summa</b>	<b>3 396 755</b>	<b>3 042 347</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	-5
Elprisstöd	0	87 738
Övriga intäkter	-476	0
Försäkringsersättning	22 074	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	3 222
<b>Summa</b>	<b>21 598</b>	<b>90 955</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	38 648	104 732
Besiktning och service	71 530	210 161
Städning	35 066	26 524
Trädgårdsarbete	26 725	0
Övrigt	46 509	3 758
Snöskottning	67 299	48 955
<b>Summa</b>	<b>285 777</b>	<b>394 131</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	33 017	0
Bostäder	6 638	5 563
Lokaler	136 156	0
Källarutrymmen	1 100	5 174
Soprum/miljöanläggning	0	900
Dörrar och lås/porttele	22 029	0
VA	2 213	52 438
Värme	2 295	0
Ventilation	45 916	5 057
El	50 188	0
Hissar	9 118	67 239
Fasader	3 728	0
Fönster	0	3 194
Balkonger	12 479	0
Försäkringsärende/vattenskada	67 330	75 717
Temp. rep und eller projekt	26 746	10 500
<b>Summa</b>	<b>418 952</b>	<b>225 782</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	670 501	0
Övriga gemensamma utrymmen	11 209	0
Ventilation	0	63 544
<b>Summa</b>	<b>681 710</b>	<b>63 544</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	93 426	187 764
Uppvärmning	393 540	424 516
Vatten	132 908	129 487
Sophämtning	59 488	118 609
<b>Summa</b>	<b>679 362</b>	<b>860 376</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	26 752	24 770
Självrisker	100 861	0
Kabel-TV	54 181	51 508
Bredband	1 480	1 480
Arvode teknisk förvaltning	36 792	2 883
Fastighetsskatt	140 670	139 481
<b>Summa</b>	<b>360 736</b>	<b>220 122</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	6 259	3 860
Övriga förvaltningskostnader	64 182	27 675
Juridiska kostnader	102 938	97 101
Revisionsarvoden	22 500	43 467
Ekonomisk förvaltning	91 111	89 463
Konsultkostnader	7 875	3 211
<b>Summa</b>	<b>294 866</b>	<b>264 776</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	117 000	52 200
Sociala avgifter	36 760	9 259
<b>Summa</b>	<b>153 760</b>	<b>61 459</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 213 046	881 551
Övriga räntekostnader	2 463	742
<b>Summa</b>	<b>1 215 509</b>	<b>882 293</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	90 986 632	90 986 632
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>90 986 632</b>	<b>90 986 632</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 663 769	-11 438 533
Årets avskrivning	-1 225 236	-1 225 236
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 889 005</b>	<b>-12 663 769</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>77 097 627</b>	<b>78 322 863</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 098 128</i>	<i>15 098 128</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark	19 340 000	19 340 000
<b>Summa</b>	<b>65 340 000</b>	<b>65 340 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 082	347
Skattefordringar	71 496	71 496
<b>Summa</b>	<b>72 578</b>	<b>71 843</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 321	4 208
Fastighetsskötsel	12 764	9 072
Försäkringspremier	48 094	2 079
Kabel-TV	13 623	13 529
Bredband	340	340
Förvaltning	22 594	8 612
<b>Summa</b>	<b>130 736</b>	<b>37 840</b>

## NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfr.placeringar	0	1 200 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 200 000</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-09-25	4,67 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2025-03-28	3,14 %	8 890 245	8 890 245
Swedbank	2025-02-28	3,17 %	2 260 000	2 340 000
Swedbank	2025-03-28	3,15 %	9 108 000	9 217 000
Danske Bank	2025-03-29	4,86 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	2026-05-25	2,96 %	3 908 000	3 908 000
<b>Summa</b>			<b>35 166 245</b>	<b>35 355 245</b>
Varav kortfristig del			31 258 242	20 447 245

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 221 245 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 693	64 412
Fastighetsskötsel	0	3 946
El	7 006	9 669
Uppvärmning	54 771	56 790
Utgiftsräntor	69 903	121 246
Vatten	10 529	10 454
Sociala avgifter	25 764	16 495
Förutbetalda avgifter/hyror	296 267	249 384
Beräknat revisionsarvode	12 777	0
<b>Summa</b>	<b>563 710</b>	<b>532 396</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	44 725 000	44 725 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

• Fastighet och tekniska åtgärder: o Genomfört en genomgång av fastighetens eldstäder och skorstenar. o Kontroller av husens elanläggning och elutrustning med åtgärd vid avvikelser. o Systematisk översyn av brandansvar i hyreslokaler med tecknat serviceavtal för brandskydd samt distribution av brandvarnare till samtliga boenden. o Genomförda åtgärder enligt OVK-rapport i både boende och hyreslokaler. o Underhållsplan: En systematisk underhållsplan har tagits fram av Nabo. Styrelsen, tillsammans med sakkunnig, har lagt en plan för åtgärder inom budget.

## Underskrifter

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

Malmö

---

Eva Marie Levin  
Ordförande

---

Shan Senanayake  
Styrelseledamot

---

Shayan Behbahani  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flora för år 2024.

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 2024 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 uppger, 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 revisionsmed 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 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 Flora för år 2024 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 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 trygghetssätt.

### 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor