

Årsredovisning 2025

BF Flora u p a

746000-1543



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för BF Flora u p a

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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

Bostadsföreningen registrerades 1920-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Flora 1	1920	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 764 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 764 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Arborelius	Ordförande
Eva Wendt	Styrelseledamot
Maria Pierrou	Styrelseledamot

Valberedning

Eva Mellberg
Helene Storm Arborelius

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Karin Svensson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB
Peter Österlind Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2016 ● Blästring, målning och tätning av tak
Balkongrenovering
Renovering av skorstenar
Dränering och tätning mot gata
Omfogning av fasad mot gata och gård
- 2017 ● Utbyte av värmepaket
- 2018 ● Målning av fönster vindstrappor
- 2022 ● Relining av horisontella stammar
- 2023 ● Omplacering av sensoren VVX paket
Byte av normcentral tvättstuga
- 2025 ● Renovering av fönster och balkongdörrar

Planerade underhåll

- 2025-2029 ● Fönster och dörrar renoveras

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	NABO
Elkraft	Enkla Elbolaget
Finansiell leasing	Ikano Bank
Finansiell tjänst lån	SEB
Fjärrvärmelieferans	E-on AB
Överföring av elkraft	E-on AB
Sophantering	Stena Recykling AB
Sophantering	VA syd
Trappstädning	Extra rent AB
TV och bredband	Tele2 AB
Vatten och avlopp	VA syd

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsens ambition är att bevara den gamla byggnaden och original detaljer samtidigt som vi ser över och uppdaterar teknik och uppvärmning.

Under året har två städdagar och ett glöggmingel genomförts i syfte att skapa delaktighet och främja ett gott grannskap

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför 2026 beslutades att höja avgifterna med 6 % för att möta prishöjningarna på energi, VA och sophanterig. Lånen omförhandlades till att enbart ha rörlig ränta. Föreningen har även tagit ett nytt lån på 300 tkr.

Solcellsanläggningen blev färdig och har tagits i bruk.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Renovering av fönster och dörrar påbörjades under 2025 och kommer att pågå fram till 2028.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 305 849	1 196 630	1 292 163	1 072 892
Resultat efter fin. poster	-214 600	-161 866	185 184	-833 406
Soliditet (%)	34	35	36	38
Yttre fond	405 749	203 799	215 000	727 916
Taxeringsvärde	38 000 000	32 200 000	32 200 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	736	675	732	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	99,6	97,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 722	4 625	4 699	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 722	4 625	4 699	-
Sparande / kvm totalyta, kr	106	-71	122	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	44	56	51	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	171	161	170	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	39	24	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	249	256	245	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,74	4,72	3,19	-
Räntekänslighet (%)	6,42	6,85	6,42	-

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 el (totalt 82 285 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

En självrisk på 54493 SEK pga oväntad skada var inte budgeterad

Planerat underhåll överskred budget med 85325 SEK

Felbudgeterat konto 5210 där ett minustecken försvann vid budgetering resulterade till ett minus på 62609 SEK

Summa 202427 SEK avvikelse mot budget, övriga avvikelser ligger inom felmarginalerna

Åtgärden är att höja avgiften för 2026 med 6% och att styra planerat underhåll bättre för att nå budget.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	497 351	-	-	497 351
Fond, yttre underhåll	203 799	-	201 950	405 749
Uppskrivningsfond	9 840 265	-	-	9 840 265
Balanserat resultat	-5 828 895	-161 868	-201 950	-6 192 713
Årets resultat	-161 868	161 868	-214 600	-214 600
Eget kapital	4 550 652	0	-214 600	4 336 052

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 192 713
Årets resultat	-214 600
Totalt	-6 407 313

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	219 300
Att från yttre fond i anspråk ta	-335 325
Balanseras i ny räkning	-6 291 288
	-6 407 313

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	1 305 850	1 196 630
Övriga rörelseintäkter	3	0	2
Summa rörelseintäkter		1 305 850	1 196 632
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 052 802	-756 484
Övriga externa kostnader	9	-127 386	-154 925
Personalkostnader	10	-49 385	-49 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-65 958	-19 200
Summa rörelsekostnader		-1 295 531	-979 993
RÖRELSERESULTAT		10 319	216 639
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 157	9 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-226 076	-388 053
Summa finansiella poster		-224 919	-378 508
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-214 600	-161 868
ÅRETS RESULTAT		-214 600	-161 868

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	12 303 169	11 377 290
Maskiner och inventarier	13	3 196	6 700
Pågående projekt	19	0	1 064 716
Summa materiella anläggningstillgångar		12 306 365	12 448 706
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 306 365	12 448 706
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	602 304	509 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	27 275	31 639
Summa kortfristiga fordringar		629 579	541 106
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		629 579	541 106
SUMMA TILLGÅNGAR		12 935 944	12 989 813

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		497 351	497 351
Uppskrivningsfond		9 840 265	9 840 265
Fond för yttre underhåll		405 749	203 799
Summa bundet eget kapital		10 743 365	10 541 415
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 192 713	-5 828 895
Årets resultat		-214 600	-161 868
Summa fritt eget kapital		-6 407 313	-5 990 763
SUMMA EGET KAPITAL		4 336 052	4 550 652
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	8 329 000	8 159 000
Leverantörsskulder		62 219	64 861
Skatteskulder		2 522	2 978
Övriga kortfristiga skulder		24 549	16 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	181 602	195 594
Summa kortfristiga skulder		8 599 892	8 439 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 935 944	12 989 813

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	10 319	216 639
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	65 958	19 200
	76 277	235 839
Erhållen ränta	1 157	9 545
Erlagd ränta	-226 679	-389 296
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-149 245	-143 911
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-165 299	2 660
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 666	106 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-323 210	-35 088
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	76 383	-633 857
Kassaflöde från investeringsverksamheten	76 383	-633 857
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	300 000	0
Amortering av lån	-130 000	-130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	170 000	-130 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-76 827	-798 945
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	445 645	1 244 591
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	368 819	445 645

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Flora u p a är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I beräkningen av den totala årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,35 %
Fastighetsförbättringar	5,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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.

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	1 190 688	1 133 952
Kabel-TV/Bredband	24 960	24 960
El	87 330	37 522
Övriga intäkter	2 872	196
Summa	1 305 850	1 196 630

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	2
Summa	0	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	47 228	47 935
Besiktning och service	13 145	20 495
Trädgårdsarbete	13 584	9 055
Övrigt	6 874	6 427
Summa	80 831	83 912

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	813
Soprum/miljöanläggning	0	90
Dörrar och lås/porttele	0	3 940
VA	0	36 693
Värme	1 788	0
Ventilation	4 975	2 745
El	17 290	14 375
Tak	0	34 791
Summa	24 053	93 447

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	17 350
Fönster	335 325	0
Summa	335 325	17 350

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	77 101	98 201
Uppvärmning	301 732	283 812
Vatten	60 624	69 611
Sophämtning	21 640	25 063
Summa	461 097	476 687

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 114	18 455
Självrisker	54 493	0
Bredband/Kabeltv	41 305	40 553
Fastighetsskatt	27 584	26 080
Summa	151 496	85 088

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	60 273	60 096
Förbrukningsmaterial	2 434	6 263
Juridiska kostnader	14 054	28 323
Revisionsarvoden	20 625	20 250
Ekonomisk förvaltning	30 000	39 994
Summa	127 386	154 925

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	9 385	9 384
Summa	49 385	49 384

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	226 076	387 918
Övriga räntekostnader	0	135
Summa	226 076	388 053

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 485 265	14 485 265
Årets inköp	136 560	0
Omföring från pågående projekt	851 773	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 473 598	14 485 265
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 107 975	-3 092 279
Årets avskrivning	-62 454	-15 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 170 429	-3 107 975
Utgående restvärde enligt plan	12 303 169	11 377 290
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 200 000	18 200 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	14 000 000
Summa	38 000 000	32 200 000

Årets aktiveringar avser investeringar i en solcellsanläggning samt ny porttelefoni om 988 333 kr varav 851 773 kr är omfört från pågående projekt (not 19).

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 500	17 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 500	17 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 800	-7 296
Årets avskrivning	-3 504	-3 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 304	-10 800
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 196	6 700

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 369	62 389
Skattefordringar	229 646	0
Övriga fordringar	1 470	1 433
Nabo Klientmedelskonto	270 151	297 747
Borgo	98 668	147 898
Summa	602 304	509 467

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 722	18 213
Försäkringspremier	0	5 926
Kabel-TV	10 082	0
Förvaltning	8 471	7 500
Summa	27 275	31 639

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-11-28	2,39 %	3 053 750	3 053 750
SEB	2026-11-28	2,39 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2026-11-28	2,39 %	2 000 250	2 000 250
SEB	2026-06-28	2,42 %	975 000	1 105 000
SEB	2026-08-28	2,47 %	300 000	
Summa			8 329 000	8 159 000
Varav kortfristig del			8 329 000	8 159 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 679 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 468	2 551
Städning	0	1 790
El	19 391	18 441
Uppvärmning	39 578	37 449
Vatten	15 354	14 522
Sociala avgifter	0	3 927
Utgiftsräntor	2 507	3 110
Förutbetalda avgifter/hyror	101 304	101 304
Styrelsearvoden	0	12 500
Summa	181 602	195 594

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 394 000	8 354 000

NOT 19, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 064 716	430 859
Årets investeringar	83 152	1 267 714
Omfört till Byggnad	-1 147 868	-633 857
Summa pågående arbeten	0	1 064 716

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsens ambition är att bevara den gamla byggnaden och original detaljer samtidigt som vi ser över och uppdaterar teknik och uppvärmning. Styrelsen har beslutat att avgifterna höjs med 6% from 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-12.

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

Malmö

Eva Wendt
Styrelseledamot

Hans Arborelius
Ordförande

Maria Pierrou
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Peter Österlind
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 12:03

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.03.2026 11:02

DOCUMENT ID:

SJaV1fg5Zg

ENVELOPE ID:

Bkxc4Jzx5-x-SJaV1fg5Zg

DOCUMENT NAME:

BF Flora u p a, 746000-1543 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

4268138129f19dde3c4029e5cba4e6dd8957fc5f0473fe4

02c176d5d7b8ae0ba7dfe7189291fd992163cdd77f5a86

930cb53ee77ffc3e03d5eec0444bab06d5b

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. MARIA PIERROU maria@pierrou.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 11:40 12.03.2026 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.55
2. HANS ARBORELIUS hans.arborelius@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 12:34 12.03.2026 12:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.116.21
3. Eva Wendt eva@co-act.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 16:44 12.03.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.33
4. PETER ÖSTERLIND peter.osterlind@hotmail.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 10:53 13.03.2026 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.114.63
5. KARIN SVENSSON karin.svensson@se.ey.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 12:03 13.03.2026 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.63

* 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 Bf Flora u p a, org.nr 746000-1543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Flora u p a, org.nr 746000-1543 för år 2025.

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 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bf Flora u p a, org.nr 746000-1543 för år 2025 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 bryggande 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
- på något annat sätt handlat i strid med 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 föreningens stadgar.

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 föreningens stadgar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 föreningens stadgar.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Peter Österlind
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 12:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.03.2026 11:02

DOCUMENT ID:

rJhVJMg9-x

ENVELOPE ID:

SyiEyzg9-x-rJhVJMg9-x

DOCUMENT NAME:

RB BF Flora.pdf

2 pages

SHA-512:

29f58640c05941a709d28654e14a79cfb5e429ccf6b783f
9890a9535fb9d4125edfcc83e85f7955be883c519bb927
7a0bf957e415f9c350d4f629d73624b0470

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER ÖSTERLIND peter.osterlind@hotmail.se	Signed Authenticated	13.03.2026 09:20 13.03.2026 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.114.63
2. KARIN SVENSSON karin.svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	13.03.2026 12:04 12.03.2026 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.63

* 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