



Välkommen till årsredovisningen för Brf Floragården

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flora 6	1960	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 425 kvm och 5 lokaler om 458 kvm. Byggnadernas totalyta är 1883 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marcus Ekström	Ordförande
Fanny Elisabeth Hall	Styrelseledamot
Isabel Lindeberg Bandstein	Styrelseledamot
Jessica Medin	Styrelseledamot
Måns Dahlström	Styrelseledamot
Joel Gustav Rosengren	Suppleant
Sébastien Daudi	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Valon Makolli Auktoriserad revisor Baker Tilly MLT KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-11. Uppdatering av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Ommålning dörrar och port - Innergård
Ommålning och omkitning fönster - Utvändigt
- 2017-2018** ● OVK - Åtgärdat sedan tidigare protokoll
- 2018** ● Renovering källare - Även utbyte armaturer och ommålning
- 2019** ● Fiberinstallation - Kollektiv anslutning via Telia
- 2020** ● Ny belysning och ommålning trapphus - Uppgradering till närvarostyrd belysning
Putsning kallmur och västra fasaden - Utfört av Servicekuben AB
Målning och uppfräschning portiken portiken - Utfört av Servicekuben AB
- 2021** ● Nya portar, passagessystem samt porttelefoni - Utfört av Servicekuben AB
Nyläggning klinker portiken - Utfört av Servicekuben AB
- 2024** ● Stamspolning och filmning av rör
- 2025** ● OVK

Planerade underhåll

- 2026** ● Besikta vattenledningar
Relining
- 2027** ● Tvättstuga - renovera ytskikt
Målning av fönster
- 2028** ● Byte/injustering termostatventil
OVK - lokaler
- 2029** ● Köksrenovering - lokal
Byte av takplåt på soprum
Badrumsrenovering - lokaler
- 2031** ● Målning av dörrar
OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Porttelefon	Telavox
Rensning ventilationskanal tvättstuga	SIMAB
Service fjärrvärme	EON
Service frånluftsfläktar	UMIA
Snöröjning	Svedala utemiljö
Sophantering	Ragn-Sells AB
Trappstädning	Perfekt städ
Tvättmaskin och torktumlare	Bengtssons tvättmaskinservice

Övrig verksamhetsinformation

För Brf Floragården har 2025 varit året då styrelsen behövt fatta beslut om att höja medlemmarnas årsavgifter. En första höjning om 5 % gjordes under sommaren. En höjning om ytterligare 5 % gjordes vid årskiftet. Inga andra höjningar är planerade. Framtiden ser ljus ut för Brf Floragården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

BRF Floragården har alltid haft god ekonomi. Årsavgifterna har höjts med 10 % utspritt över två tillfällen under året. För Brf Floragården är detta en väsentlig händelse då ingen höjning har skett sedan 2008. Genom detta har styrelsen tagit höjd för en fortsatt god ekonomi i föreningen. 2025 avslutas med positivt resultat.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar.

Övriga uppgifter

Under 2025 har underhållsplanen uppdaterats. Föreningens fastighetslån har bundits, vilket har sänkt föreningens kostnader.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 432 184	1 403 125	1 392 821	1 350 254
Resultat efter fin. poster	239 173	-165 830	-21 659	144 730
Soliditet (%)	57	57	58	58
Yttre fond	1 480 556	1 312 505	1 122 505	950 000
Taxeringsvärde	35 188 000	30 979 000	30 979 000	30 979 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	584	554	564	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	51,8	56,0	56,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 383	6 396	6 396	6 421
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 831	4 843	4 843	4 859
Sparande / kvm totalyta, kr	266	74	135	234
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	25	27	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	152	171	151	133
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	60	29	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	210	256	208	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	4,64	3,72	-
Räntekänslighet (%)	10,92	11,55	11,33	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	11 538 243	-	-	11 538 243
Fond, yttre underhåll	1 312 505	-21 949	81 000	1 371 556
Balanserat resultat	96 496	-143 881	-81 000	-128 385
Årets resultat	-165 830	165 830	229 388	229 388
Eget kapital	12 781 414	0	229 388	13 010 802

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-47 385
Årets resultat	229 388
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 000
Totalt	101 003

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	101 003

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	1 432 185	1 403 125
Övriga rörelseintäkter	3	174 304	5 700
Summa rörelseintäkter		1 606 489	1 408 825
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-652 685	-776 660
Övriga externa kostnader	9	-183 853	-124 091
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-271 836	-271 836
Summa rörelsekostnader		-1 108 374	-1 172 587
RÖRELSERESULTAT		498 116	236 238
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 927	20 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-284 654	-422 847
Summa finansiella poster		-268 727	-402 068
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		229 388	-165 830
ÅRETS RESULTAT		229 388	-165 830

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	20 517 548	20 789 384
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 517 548	20 789 384
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 517 548	20 789 384
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 866	10 564
Övriga fordringar	13	1 881 017	1 445 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	24 413	20 582
Summa kortfristiga fordringar		1 910 296	1 476 825
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 910 296	1 476 825
SUMMA TILLGÅNGAR		22 427 844	22 266 209

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 538 243	11 538 243
Fond för yttre underhåll		1 371 556	1 312 505
Summa bundet eget kapital		12 909 799	12 850 748
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-128 385	96 496
Årets resultat		229 388	-165 830
Summa fritt eget kapital		101 003	-69 334
SUMMA EGET KAPITAL		13 010 802	12 781 414
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 455 000	0
Summa långfristiga skulder		5 455 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 641 000	9 120 000
Leverantörsskulder		55 641	81 104
Skatteskulder		4 503	4 015
Övriga kortfristiga skulder		34 325	59 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	226 573	220 165
Summa kortfristiga skulder		3 962 042	9 484 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 427 844	22 266 209

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	498 116	236 238
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	271 836	271 836
	769 952	508 074
Erhållen ränta	15 927	20 779
Erlagd ränta	-307 818	-447 124
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	478 060	81 729
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 680	-14 736
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-20 589	67 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten	451 792	134 674
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-24 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-24 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	427 792	134 674
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 422 226	1 287 552
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 850 018	1 422 226

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Floragården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

El	5,00 %
Byggnad	10,00 %
Yttertak	2,50 - 5,00 %
Fasader	2,50 %
Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,50 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	760 662	742 104
Hysesintäkter lokaler	91 560	90 144
Hysesintäkter lokaler, moms	466 284	459 060
Deb. fastighetsskatt	4 464	4 452
Deb. fastighetsskatt, moms	29 400	27 132
Bredband	32 580	47 520
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler, moms	0	-20 760
Vatten	1 068	1 068
Vatten, moms	6 168	6 168
Uppvärmning	4 788	4 788
Uppvärmning, moms	27 648	27 648
Pantsättningsavgift	4 659	6 876
Överlåtelseavgift	2 903	6 925
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 432 185	1 403 125

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	5 500	5 700
Återbäring försäkringsbolag	1 888	0
Återvunnen moms	166 916	0
Summa	174 304	5 700

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	46 950	45 763
Besiktningar	0	6 568
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	15 832	0
Gårdkostnader	4 004	1 219
Gemensamma utrymmen	478	0
Fordon	866	0
Förbrukningsmaterial	756	866
Summa	68 887	54 416

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	19 148
Hyreslokaler	1 364	12 999
Tvättstuga	4 816	7 584
Trapphus/port/entr	2 045	0
Dörrar och lås/porttele	10 355	8 434
VVS	-4 171	13 177
Värmeanläggning/undercentral	0	2 581
Elinstallationer	1 852	0
Vattenskada	16 208	6 317
Summa	32 469	70 240

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	21 949
Underhåll av byggnad	0	0
Summa	0	21 949

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	44 363	47 740
Uppvärmning	275 746	321 345
Vatten	82 758	112 123
Sophämtning/renhållning	33 587	44 060
Summa	436 455	525 268

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	19 466	0
Bredband	29 668	40 547
Fastighetsskatt	65 740	64 240
Summa	114 874	104 787

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	367	747
Tele- och datakommunikation	4 758	3 993
Inkassokostnader	0	463
Revisionsarvoden extern revisor	18 520	16 514
Styrelseomkostnader	12 960	10 000
Fritids och trivselkostnader	0	2 629
Föreningskostnader	3 293	7 803
Förvaltningsarvode enl avtal	46 685	46 614
Överlåtelsekostnad	3 811	7 943
Pantsättningskostnad	4 084	12 761
Korttidsinventarier	6 875	0
Administration	2 305	2 639
Konsultkostnader	80 195	11 986
Summa	183 853	124 091

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	284 665	422 826
Dröjsmålsränta	0	21
Kostnadsränta skatter och avgifter	-11	0
Summa	284 654	422 847

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 987 648	24 987 648
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 987 648	24 987 648
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 198 264	-3 926 428
Årets avskrivning	-271 836	-271 836
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 470 100	-4 198 264
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 517 548	20 789 384
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 273 411</i>	<i>5 273 411</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 448 000	18 771 000
Taxeringsvärde mark	13 740 000	12 208 000
Summa	35 188 000	30 979 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 580	105 580
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 580	105 580
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-105 580	-105 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-105 580	-105 580
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 999	23 453
Transaktionskonto	791 627	351 927
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	1 881 017	1 445 679

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 475	1 116
Förutbet försäkr premier	20 103	19 466
Förutbet bredband	2 835	0
Summa	24 413	20 582

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-02-25	2,81 %	3 617 000	3 625 000
Swedbank	2028-02-25	2,86 %	2 212 000	2 220 000
Swedbank	2027-02-25	2,82 %	3 267 000	3 275 000
Summa			9 096 000	9 120 000
Varav kortfristig del			3 641 000	9 120 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 916 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	481	341
Uppl kostn el	7 285	3 897
Uppl kostnad Värme	47 862	36 871
Uppl kostn räntor	23 575	46 739
Uppl kostn vatten	19 868	20 000
Uppl kostnad Sophämtning	3 284	3 100
Förutbet hyror/avgifter	124 218	109 217
Summa	226 573	220 165

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 875 000	10 875 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-23.

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

Malmö

Marcus Ekström
Ordförande

Fanny Elisabeth Hall
Styrelseledamot

Isabel Lindeberg Bandstein
Styrelseledamot

Jessica Medin
Styrelseledamot

Måns Dahlström
Styrelseledamot

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

Baker Tilly MLT KB
Valon Makolli
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.03.2026 10:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.02.2026 16:12

DOCUMENT ID:

rkMaCGkCuWI

ENVELOPE ID:

BkaAzk0dZg-rkMaCGkCuWI

DOCUMENT NAME:

Brf Floragården, 769608-4438 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

479cb5fc742dffaaa851dba6ee5a355c8bbd1d240d275a
c29d285df9ebaf55b633dfafbbba075fb2343d26ce86dff76
3fee8100f16c4382039ad35cc6a1c29e75

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. Fanny Elisabeth Hall fanny.e.hall@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 16:14 26.02.2026 16:13	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.227.26
2. MARCUS EKSTRÖM Marcus.ekstrom49@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 16:30 26.02.2026 16:30	eID Low	Swedish BankID IP: 83.145.55.58
3. ISABEL LINDEBERG BAN DSTEIN Isabellindeberg@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 08:15 01.03.2026 05:39	eID Low	Swedish BankID IP: 89.26.123.61
4. JESSICA MEDIN jessicamedin@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 09:28 02.03.2026 12:50	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.188.127
5. MÅNS DAHLSTRÖM mans@mansdahlstrom.se	 Signed Authenticated	06.03.2026 10:15 06.03.2026 10:09	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.149.75
6. VALON MAKOLLI valon.makolli@bakertilly.se	 Signed Authenticated	06.03.2026 10:17 06.03.2026 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.120.240

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Floragården
Org.nr. 769608-4438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Floragården 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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 Floragården 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

Baker Tilly MLT KB

Valon Makolli

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.03.2026 10:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.02.2026 16:12

DOCUMENT ID:

Bke6CGy0ubg

ENVELOPE ID:

Bk2RM1CuZe-Bke6CGy0ubg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

dcec0fa551e8d8710d8920ca7fefe89cd6ee92c8034e990
dd0dee581c62fd14ca51dceb6607efee12b9bd6711aa6b
0ebc3410e5287544861c46e6717b22a679e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON MAKOLLI valon.makolli@bakertilly.se	Signed	06.03.2026 10:20	eID	Swedish BankID

* 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