



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Flora 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-18.

### 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
Flora 11	2008	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1900

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 556 kvm och 2 lokaler om 250 kvm. Byggnadernas totalyta är 1806 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ossian Havstad	Ordförande
Erlend Malmer	Styrelseledamot
Emma Marianne Schmitzer	Styrelseledamot
Kerstin Edvardsson	Styrelseledamot
Lena Jönsson Winter	Styrelseledamot
Axel Eriksson	Suppleant
Peter Jones	Suppleant

### Valberedning

Stefan Winter

Niklas Ljung

## Firmateckning

Firma tecknas av två i styrelsen

## Revisorer

Maria Jönsson Revisor BDO

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

## Utförda historiska underhåll

2022 ● Spolning - av stammar

## Planerade underhåll

2026 ● OVK

2025 ● Spolning

## Avtal med leverantörer

Vatten och sopor	Va Syd
TV & internet	Tele2
Lån	Swedbank
Ekonomisk förvaltare	SBC
Fjärrvärme och EL	EON
Försäkring	Trygg-Hansa
Individuell elmätning service	Home Solutions
Sopor / källsortering	Stena Recycling
Mattor	HR Björkmans Entremattor AB
Hiss-service	Hisselektra AB
Städ	Enkel Vizion AB

## Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

#### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen förvärvade fastigheten Flora 11 från Heimstaden 2008-11-27.

Föreningens ekonomi har under 2023 varit påverkad av ökade räntekostnader kopplade till bostadsrättsföreningens lån.

Styrelsen har fattat beslut om avgiftshöjning på 12% från och med 1 maj 2023 för att kompensera för de ökade räntekostnaderna. Styrelsen förväntar att avgiften minskas när ränteläget stabiliseras.

Avgiften har sen 2018 minskat från 615 kr/kvm/år till 589 kr/kvm/år. Avgiften har inte blivit indexreglerad, vilket i praktiken betyder att det har varit en avgiftsminskning med ca 14,5% sen 2018.

Föreningen har sedan tidigare säkrat en bunden ränteeffekt (ränteswap avtal) på lånebelopp om ca 13 Mkr under perioden 2017-06-30 - 2025-03-30. Amortering av lånen uppgår till 400 000 kr årligen. Elkostnaderna täcks av medlemmarna och av lokalhyresgästen då föreningen har gemensamhetsel med individuell mätarställning.

En väsentlig händelse under räkenskapsåret 2023 var konkursen av Föreningens hyresgäst Mat & Chokladstudion den sjunde september. Styrelsen har varit i tät kontakt med konkursförvaltaren och samtidigt säkrat en fortsatt god ekonomisk förvaltning av bostadsrätten. Styrelsen har arbetat intensivt med att säkra nya hyresgäster till lokal 13 och 14, men har vid räkenskapsårets slut inte säkrat nya hyresgäster.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 40% och 2023-05-01 med 12%.

#### Förändringar i avtal

Föreningen har inte förändrat avtal med leverantörer under 2023, men Styrelsen har löpande uppdaterat och omförhandlat föreningens avtal, vilket har resulterat i besparingar.

#### Övriga uppgifter

##### Fastighetens tekniska status

Under 2019 respektive 2021 har renoveringsarbeten i lokal 13 och 14 genomförts. Renoveringen har resulterat i att lokalytor med ny ventilationslösning anpassats för restaurang respektive caféverksamhet. Utförda arbeten avspeglar standarden för resten av fastigheten.

Under året har medlemmarna varit engagerade vid de årliga städdagarna och gjort en del förbättringar i fastigheten.

Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar, i samma stil som befintliga dörrar, upphandlades av styrelsen: År 2022 byttes två pardörrar i huvudtrappan och två enkeldörrar i innergårdstrappan; År 2023 byttes ytterligare en pardörr i huvudtrappan och en enkeldörr i innergårdstrappan. Möjlighet finns även i framtiden för lägenhetsinnehavare att ta del av samma erbjudande vilket skulle säkerställa ett enhetligt utseende i trapphusen. Byte av dörrar bekostas av lägenhetsinnehavaren.

Fastighetens avloppsstammar har spolats enligt tidigare beslut med en frekvens på vart tredje-femte år för att, i förebyggande syfte, förlänga dess livslängd. Denna är beräknad till runt 50 år. En fullständig spolning av samtliga stammar utfördes i november 2021.

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

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 24 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 510 360	1 834 075	1 536 820	-
Resultat efter fin. poster	-166 618	-458 190	-619 695	-
Soliditet (%)	41	40	41	42
Yttre fond	1 863 045	1 604 045	1 345 045	-
Taxeringsvärde	37 834 000	37 834 000	37 834 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	961	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 096	16 353	16 610	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 868	14 089	14 311	-
Sparande per kvm totalyta, kr	374	213	110	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	102	191	132	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	93	70	86	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	27	42	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	224	288	260	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,65	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,74	-	-	-

**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 64 267 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.



## Upplysning vid förlust

Under det senaste räkenskapsåret har BRF Flora 11 upplevt betydande ökning av räntekostnaderna för våra lån, samtidigt gick vår hyresgäst Mat & Chokladstudion, som hyrde båda av föreningens lokaler, i konkurs i september.

För att säkerställa ett positivt resultat framöver har styrelsen i BRF Flora 11 vidtagit flera åtgärder. Under 2023 höjde styrelsen avgifterna, minskade Swedbanks marginalkostnader för låneförvaltning med cirka 0,4%, och avskaffade styrelsearvodet. Vidare har vi omförhandlat avtal med våra leverantörer.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	22 343 854	-	-	22 343 854
Upplåtelseavgifter	590 059	-	-	590 059
Fond, yttre underhåll	1 604 045	-	259 000	1 863 045
Uppskrivningsfond	27 008 300	-	-	27 008 300
Balanserat resultat	-33 468 227	-458 190	-259 000	-34 185 417
Årets resultat	-458 190	458 190	-219 518	-219 518
<b>Eget kapital</b>	<b>17 619 841</b>	<b>0</b>	<b>-219 518</b>	<b>17 400 323</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-33 926 417
Årets resultat	-219 518
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-259 000
<b>Totalt</b>	<b>-34 404 935</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-34 404 935</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 510 360	1 834 075
Övriga rörelseintäkter	3	138 580	26 447
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 648 940</b>	<b>1 860 522</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Personalkostnader	9	0	-81 157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-842 616	-843 191
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-689 003	-818 814
Övriga externa kostnader	8	-541 640	-58 020
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 073 259</b>	<b>-1 801 183</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>575 681</b>	<b>59 339</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		280 526	20 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 075 725	-537 915
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-795 199</b>	<b>-517 529</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-219 518</b>	<b>-458 190</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-219 518</b>	<b>-458 190</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	42 407 673	43 250 289
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 407 673</b>	<b>43 250 289</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>42 407 673</b>	<b>43 250 289</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		56 336	82 133
Övriga fordringar	13, 17	237 363	253 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	0	82 388
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>293 699</b>	<b>417 683</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		192 296	54 785
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>192 296</b>	<b>54 785</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>485 995</b>	<b>472 468</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 893 668</b>	<b>43 722 757</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 933 913	22 933 913
Fond för yttre underhåll		1 863 045	1 604 045
Uppskrivningsfond		27 008 300	27 008 300
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 805 258</b>	<b>51 546 258</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-34 185 417	-33 468 227
Årets resultat		-219 518	-458 190
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-34 404 935</b>	<b>-33 926 417</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 400 323</b>	<b>17 619 841</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		25 045 000	25 445 000
Leverantörsskulder		36 291	56 277
Skatteskulder		107 300	106 820
Övriga kortfristiga skulder		76 530	253 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	228 224	241 770
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 493 345</b>	<b>26 102 916</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 893 668</b>	<b>43 722 757</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>575 681</b>	<b>59 339</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	842 616	843 191
	<b>1 418 297</b>	<b>902 531</b>
Erhållen ränta	280 526	20 386
Erlagd ränta	-1 060 319	-509 865
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>638 504</b>	<b>413 051</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	49 829	-33 449
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-224 977	-18 643
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>463 356</b>	<b>360 959</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-400 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>63 356</b>	<b>-39 041</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>309 489</b>	<b>348 529</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>372 845</b>	<b>309 489</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Flora 11 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 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:

Fastighetsförbättringar	5 %
Byggnad	1 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 385 740	916 488
Hysesintäkter lokaler	430 398	0
Hysesintäkter lokaler, moms	322 872	513 681
Deb. fastighetskatt, moms	12 442	0
Intäkter kabel-TV	9 900	9 900
Bredband	36 000	36 000
Vatten	2 672	0
Vatten, moms	7 700	5 760
Varmvatten	2 800	6 000
Varmvatten, moms	7 840	0
Elintäkter avräkning, moms	0	8 145
El	108	0
El, moms	280 754	328 420
Sophämtning	4 784	0
Övernattnings-/gästlägenhet	3 200	3 400
Pantsättningsavgift	3 150	6 279
Öres- och kronutjämning	-0	3
<b>Summa</b>	<b>2 510 360</b>	<b>1 834 075</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	108 831	0
Övriga intäkter	29 749	26 447
<b>Summa</b>	<b>138 580</b>	<b>26 447</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	34 025	29 672
Städning utöver avtal	0	2 722
Hissbesiktning	0	5 013
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	1 848
Gårdkostnader	1 458	659
Gemensamma utrymmen	754	0
Sophantering	3 179	2 970
Serviceavtal	9 662	5 124
Mattvätt/Hyrmattor	14 278	6 728
Förbrukningsmaterial	0	1 141
<b>Summa</b>	<b>63 357</b>	<b>55 878</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	311	0
Tvättstuga	10 598	1 296
Trapphus/port/entr	0	4 375
Dörrar och lås/porttele	0	7 531
VVS	2 984	9 938
Värmeanläggning/undercentral	9 893	0
Elinstallationer	2 197	2 692
Hissar	1 504	24 669
Skador/klotter/skadegörelse	8 742	0
<b>Summa</b>	<b>36 228</b>	<b>50 501</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	183 623	345 069
Uppvärmning	167 992	125 678
Vatten	52 453	48 666
Sophämtning/renhållning	54 519	63 797
<b>Summa</b>	<b>458 588</b>	<b>583 209</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	27 199	30 011
Kabel-TV	49 456	46 091
Fastighetsskatt	54 175	53 125
<b>Summa</b>	<b>130 830</b>	<b>129 227</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	527	470
Inkassokostnader	225	1 081
Befarade förluster	456 308	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 041	2 153
Styrelseomkostnader	2 517	0
Föreningskostnader	778	0
Förvaltningsarvode enl avtal	43 264	42 517
Pantsättningskostnad	1 575	0
Administration	20 406	11 800
<b>Summa</b>	<b>541 640</b>	<b>58 020</b>



### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	0	72 216
Arbetsgivaravgifter	0	8 941
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>81 157</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 075 650	441 703
Dröjsmålsränta	166	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	-91	1 427
Övriga räntekostnader	0	94 785
<b>Summa</b>	<b>1 075 725</b>	<b>537 915</b>

### NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	51 195 582	51 195 582
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>51 195 582</b>	<b>51 195 582</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 945 292	-7 102 681
Årets avskrivning	-842 616	-842 611
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 787 908</b>	<b>-7 945 292</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>42 407 673</b>	<b>43 250 289</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 233 809</i>	<i>11 233 809</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 434 000	25 434 000
Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 400 000
<b>Summa</b>	<b>37 834 000</b>	<b>37 834 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	54 755	54 755
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>54 755</b>	<b>54 755</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-54 755	-54 175
Avskrivningar	0	-580
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-54 755</b>	<b>-54 755</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	56 814	-1 542
Klientmedel	0	253 985
Transaktionskonto	178 310	0
Borgo räntekonto	2 239	719
<b>Summa</b>	<b>237 363</b>	<b>253 162</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna intäkter	0	82 388
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>82 388</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,47 %	4 300 000	4 300 000
Swedbank	2024-03-28	4,37 %	16 195 000	16 195 000
Swedbank	2024-01-28	4,37 %	4 550 000	4 550 000
<b>Summa</b>			<b>25 045 000</b>	<b>25 445 000</b>
Varav kortfristig del			25 045 000	25 445 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 045 000 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.

## RÄNTESWAP

	Förening betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/löper till
Swedbank	1,280%	1,913%	12 212 500	2025-03-31
<b>Summa lån som omfattas av ränteswappar</b>			<b>12 212 500</b>	

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	43 456	28 050
Uppl kostnad arvoden	4 320	36 756
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 357	11 548
Förutbet hyror/avgifter	179 091	165 416
<b>Summa</b>	<b>228 224</b>	<b>241 770</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 570 000	26 570 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

---

Emma Marianne Schmitzer  
Styrelseledamot

---

Erlend Malmer  
Styrelseledamot

---

Kerstin Edvardsson  
Styrelseledamot

---

Lena Jönsson Winter  
Styrelseledamot

---

Ossian Havstad  
Ordförande

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

---

BDO  
Maria Jönsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 15:18

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 07.05.2024 15:39

DOCUMENT ID:

rymNkhPz0

ENVELOPE ID:

HJG4JhPfc-rymNkhPz0

DOCUMENT NAME:

Brf Flora 11, 769617-0468 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Marianne Schmitzer marianne.schmitzer@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 18:35 07.05.2024 18:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/12/12) IP: 83.253.13.153
2. OSSIAN HAVSTAD ossianhavstad@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 22:02 07.05.2024 21:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/06) IP: 83.253.18.23
3. ERLEND MALMER erlend.malmer@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 08:16 08.05.2024 08:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/20) IP: 83.253.18.113
4. KERSTIN EDVARDSSON kedvardsson8@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 10:36 08.05.2024 10:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/01/08) IP: 83.253.25.39
5. LENA JÖNSSON WINTER famwinter01@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 15:11 07.05.2024 20:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/02) IP: 83.253.11.164
6. Annika Maria Jönsson maria.jonsson@bdo.se	Signed Authenticated	08.05.2024 15:18 08.05.2024 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/11/11) IP: 90.233.216.182

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Flora 11  
Org.nr. 769617-0468

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flora 11 för år 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Brf Flora 11 för år 2023 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 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, enligt dag för digital signering

BDO Syd KB

Maria Jönsson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 15:21

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 07.05.2024 15:39

DOCUMENT ID:

S1NzNJnwMC

ENVELOPE ID:

HkIfEy3DzC-S1NzNJnwMC

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA\_Föreningar.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annika Maria Jönsson maria.jonsson@bdo.se	Signed Authenticated	08.05.2024 15:21 08.05.2024 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/11/11) IP: 90.233.216.182

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