

Bostadsrättsföreningen Flora 12

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen

Flora 12

Org.nr: 716439-4012

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flora 12, 716439-4012, med säte i Malmö kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-23 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Kjell Bodensten	2025
Ledamot	Adriana Saserin	2026
Ledamot	Christian Freiburghaus	2025
Ledamot	Johan Paulsson	2026
Ledamot	Priscilla Kronkvist	2025
Suppleant	Daniel Sindsjö	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	Wiveka Sjövall
Förtroendevald revisor	Hans Ryning
Revisorssuppleant	Annika Svenbro

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Ulf Herder, Tobias Cassel och Gunilla Freiburghaus (sammankallande).

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Flora 12 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1903. Fastighetens adresser är Kungsgatan 10 och Amiralsgatan 4 A-B.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	4,5 rok	5 rok
3	5	7	3	1	3

Total tomtarea:	928	kvm
Total bostadsarea:	2 130	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 130	kvm
Total lokalarea:	390	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Grip Fastighetsmäklari AB	76	2026-03-31
Curamet AB	85	2027-04-30
Curamet AB	86	2027-09-30
Öresunds Trafikskola AB	143	2027-04-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-07-27.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Avtal avslutat 2024-12-31.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Sekant
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Gångbanerenhållning	Svedala Utemiljö
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Mätning El	Infometric
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende no 1
Serviceavtal hissar	Cines Kalea Sverige
Serviceavtal värme	E.ON

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 195 821 kr (119 278 kr 2023) och planerat underhåll för 1 143 495 kr (849 504 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-11-05 av Råköll AB. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 567 910 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 225 kr per kvm.



Planerade underhållsarbeten under 2025-2029

År

Renovering av de "franska balkongerna" och dess balkongräcken
Renovering (utbyte av utsatta fönsterdelar) samt målning av fönster mot innergården
Borttagning av lös färg och ommålning av väggar och golv i källaren
Renovering av fasaden
Utbyte av 2 tvättmaskiner i tvättstugan

Tidigare utförda underhållsarbeten

År

Fönster mot Amiralsgatan har reparerats och målats	2023
Ny leverantör av OVK och ventilationsservice	2023
Värmeåtervinningsaggregatet har reparerats och OVK har genomförts	2023
Problemet med vatten i hisschaktet på Amiralsgatan har åtgärdats	2023
En lokalhyresgäst har haft tillfällig hyresrabatt p g a svag lönsamhet	2023
Ommålning av båda entréerna i gatuplanet	2022
All belysning i gemensamma utrymmen ersatta av LED-lampor	2022
Reparation av ett köksgolv efter vattenläckage från en diskmaskin	2022
Renovering av gårdsmuren	2022
Totalrenovering av hissarna. Ny hydraulik, hisskorgar, inredning	2021
Brandskyddet uppdaterat och förbättrat genom en rad förbättringar	2021
Gemensam El för hela fastigheten infört	2021
Spolning av avloppstammarna i september	2021
Nya Danfoss termostater i alla värmeelement i oktober	2021
Utrymningsskyltar uppsatta i källarutrymmen	2020
Rengöring, kontroll av tilluftsventiler samt fuktmätning i källaren	2020
OVK genomfördes 2020-07-13	2020
Ny underhållsplan har tagits fram	2019
Ny soprumsdörr har installerats	2019
Ny lågenergibelysning har installerats i gemensamma utrymmen	2019
Byte av fjärrvärmeväxlare	2018
Renovering av lokalerna åt vår hyresgäst Bostadsagenten	2017
Skyddsmålning av fönster	2017
Målning av fönsterbleck	2017
Översyn av takfönster	2017
Dagvattenbrunn på gård har åtgärdats	2017
Spolning av stuprör och avloppsstammar	2016
Ny mangel till tvättstugan	2016
Renovering av brandgavel och gårdsmur mot Amiralsgatan 6	2016
Installation av postboxar	2016
Källaren återställd efter översvämningen 2014	2015



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-12. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 10 protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande styrelsemötet efter föreningsstämman. Sammanträdena har genomförts som fysiska möten hemma hos styrelsemedlemmarna.

- I november 2023 sade styrelsen upp vår Ekonomiska förvaltare Bredablick och vår revisor Ernst & Young AB.
- I maj 2024 tecknades avtal med en ny Ek. förvaltare, Brf24 AB, Vellinge och ny revisor Wiveka Sjövall, Trelleborg. Avtalen gäller från 2025-01-01.
- Lokalhyresgästen NWM flyttade ut i januari och efterlämnat en hyresskuld. Ärendet slutade efter många turer i Tingsrätten med en förlikning den 16/10. Vid renoveringen av NWM-lokalen upptäcktes asbest i golvet vilket krävde en kostsam asbestsanering.
- Curamet AB övertar den nyrenoverade lokalen den 1/5.
- Reparation av en fuktskadad takbalk i ett kök.
- Fönsteröversyn, reparation och målning mot Kungsgatan under augusti-september.
- Utbyte av defekt avfuktningsaggregat i torkrummet i september.
- Lokalhyresgästen Öresunds Trafikskola har uttryckt önskemål om att få köpa sin lokal och därmed bli medlem i föreningen. Styrelsen har meddelat att föreningen inte säljer någon hyreslokal.
- Medlemsavgiften höjs med 5% på bashyran från 2025-01-01. Senaste höjning var 2020-01-01. Då med 9%.
- Enbart stora förrådet i källaren är hyresledigt.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 37 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 39 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Samtliga objekt debiteras en administrationsavgift för avläsning av el.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 035	2 131	2 037	1 935
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 000	-393	205	-870
Förändring av underhållsfond	-576	-282	473	-759
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-226	88	-69	84
Sparande, kr/kvm	156	260	201	217
Soliditet, (%)	61	65	65	64
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	590	613	625	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	62	61	65	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	556	556	556	556
Lokalhyra, kr/kvm	1 557	1 728	1 566	1 550
Driftkostnad, kr/kvm	424	437	476	404
Energikostnad, kr/kvm	278	281	313	245
Ränta, kr/kvm	71	55	37	31
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	225	225	225	214
Skuldsättning, kr/kvm	2 883	2 571	2 735	2 594
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	3 411	3 042	3 236	3 239
Räntekänslighet, (%)	6	5	5	6
Snittränta, (%)	2.47	2.15	1.37	1.19

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till utförda underhåll, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	16 225 140	2 129 310	- 4 728 753	- 392 682
Disposition enligt föreningsstämma			-392 682	392 682
Avsättning till underhållsfond		567 910	-567 910	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 143 495	1 143 495	
Årets resultat				- 1 000 089
Vid årets slut	16 225 140	1 553 725	- 4 545 850	- 1 000 089

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 121 435
Årets resultat före fondändring	- 1 000 089
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 567 910
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	1 143 495
Summa över/underskott	- 5 545 939

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 5 545 939
Totalt	- 5 545 939

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 815 134

1 859 934

Övriga rörelseintäkter

3

220 078

271 218

Summa rörelseintäkter

2 035 212

2 131 152

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 408 895

-2 070 321

Övriga kostnader

5

-252 166

-134 325

Personalkostnader

6

-7 806

3 460

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-198 860

-198 860

Summa rörelsekostnader

-2 867 727

-2 400 046

RÖRELSERESULTAT

-832 515

-268 894

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

12 073

15 384

Räntekostnader och liknande resultatposter

-179 647

-139 172

Summa finansiella poster

-167 574

-123 788

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 000 089

-392 682

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 000 089

-392 682

ÅRETS RESULTAT

-1 000 089

-392 682



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	19 135 182	19 326 646
Inventarier, maskiner och installationer	10	48 078	55 474
Summa materiella anläggningstillgångar		19 183 260	19 382 120
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 186 060	19 384 920
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 991	18 591
Övriga fordringar		188 155	107 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	83 494	76 626
Summa kortfristiga fordringar		273 640	202 674
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	696 290	736 672
Summa kassa och bank		696 290	736 672
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		969 930	939 346
SUMMA TILLGÅNGAR		20 155 990	20 324 266



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 225 140	16 225 140
Underhållsfond		1 553 725	2 129 310
Summa bundet eget kapital		17 778 865	18 354 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 545 850	-4 728 753
Årets resultat		-1 000 089	-392 682
Summa fritt eget kapital		-5 545 939	-5 121 435
SUMMA EGET KAPITAL		12 232 926	13 233 015
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	0	3 986 000
Summa långfristiga skulder		0	3 986 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	3 986 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	7 266 000	2 493 000
Förskott från kunder		45 900	45 900
Leverantörsskulder		117 386	104 991
Skatteskulder		6 749	8 285
Övriga skulder		0	112 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	487 029	340 762
Summa kortfristiga skulder		7 923 064	3 105 251
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 923 064	3 105 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 155 990	20 324 266



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-832 515	-268 894
Avskrivningar	198 860	198 860
Summa	-633 655	-70 034
Erhållen ränta	12 073	15 384
Erlagd ränta	-179 647	-139 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-801 229	-193 822
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-70 965	-86 136
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	44 813	54 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-827 381	-225 331
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	3 272 000	1 386 000
Amortering av låneskulder	-2 485 000	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	787 000	-414 000
Årets kassaflöde	-40 381	-639 331
Likvida medel vid årets början	736 671	1 376 002
Likvida medel vid årets slut	696 290	736 671



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Inventarier, maskiner och installationer	5-10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 183 764	1 183 764
Hyror lokaler	607 340	653 032
Övriga objekt	24 030	23 138
Totalt årsavgifter och hyror	1 815 134	1 859 934



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 426	8 110
El	62 115	72 331
Debiterad fastighetsskatt	44 923	54 803
Försäkringsersättningar	26 775	0
Överlåtelseavgifter	5 612	3 729
Övriga intäkter	77 227	132 245
Totalt övriga rörelseintäkter	220 078	271 218

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, ersättning efter förlikningsprocess, administrativ avgift för IMD samt vidarefakturerad kostnad till Curamet i samband med renovering av lokal.

Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	216 094	220 618
Uppvärmning	393 316	408 356
Vatten och avlopp	90 671	78 682
Avfallshantering	15 970	19 829
Teknisk förvaltning	115 943	114 427
Serviceavtal	10 004	10 509
Besiktningsskostnader	3 569	29 818
Systematiskt brandskyddsarbete	7 828	2 648
Snöröjning	5 947	6 096
Bevakningskostnader	3 010	2 037
Gångbanerenshållning	11 410	11 506
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 347	4 197
Bredband	36 869	35 970
Kabel-TV	24 339	23 120
Försäkringar	32 511	30 605
Förbrukningsmaterial	9 330	15 603
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	88 420	87 518
	1 069 579	1 101 540
Reparationer		
Hiss	0	3 544
Övriga installationer	0	7 935
Vattenskador	143 194	35 075
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	29 528	15 261
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 500	4 756
VA & sanitet, installationer	600	23 659
Ventilation, installationer	17 998	29 048
	195 821	119 278
Planerat underhåll		
Huskropp, fönster	596 233	221 229
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	628 275
Lokaler	547 262	0
	1 143 495	849 504
Totalt fastighetskostnader	2 408 894	2 070 322



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 880	4 880
Förvaltningskostnader	126 735	86 605
Revision	27 736	27 314
Tele och post	2 930	3 190
Jurist- och advokatkostnader	79 174	7 218
Kontorsmateriel och trycksaker	1 339	0
Bankkostnader	1 972	350
IT-tjänster	4 301	3 514
Övriga externa kostnader	3 099	1 254
Totalt övriga kostnader	252 166	134 325

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	5 940	-3 460
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	1 866	0
Totalt personalkostnader	7 806	-3 460

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	191 464	191 464
Inventarier, maskiner och installationer	7 396	7 396
	198 860	198 860
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	198 860	198 860

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 217 000	14 217 000
I eget förvar	17 783 000	17 783 000
Summa:	32 000 000	32 000 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	24 605 954	24 605 954
Mark	2 094 937	2 094 937
Utgående anskaffningsvärden	26 700 891	26 700 891
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 7 374 245	- 7 182 781
Årets avskrivning på byggnader	- 191 464	- 191 464
Utgående avskrivningar	-7 565 709	-7 374 245
Utgående redovisat värde	19 135 182	19 326 646
<i>Varav</i>		
Byggnader	17 040 245	17 231 709
Mark	2 094 937	2 094 937
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	33 852 000	33 852 000
Taxeringsvärde mark	18 404 000	18 404 000
	52 256 000	52 256 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	47 000 000	47 000 000
Lokaler	5 256 000	5 256 000
	52 256 000	52 256 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	108 306	108 306
Utgående anskaffningsvärden	108 306	108 306
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 52 832	- 45 436
Årets avskrivningar	- 7 396	- 7 396
Utgående avskrivningar	- 60 228	- 52 832
Utgående redovisat värde	48 078	55 474
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	27 278	23 108
Förutbetalda kostnader	56 216	53 519
Summa	83 494	76 627
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	511 483	736 671
Transaktionskonto Handelsbanken ny förvaltare	184 807	0
Summa	696 290	736 671
Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 266 000	2 493 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	3 986 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	7 266 000	6 479 000



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	Löst	1,32 %	0	1 500 000
Stadshypotek	2025-04-30	1,32 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	Löst	4,97 %	0	979 000
Stadshypotek	2025-03-03*	3,95 %	794 000	0
Stadshypotek	2025-04-30	3,75 %	1 500 000	0
Stadshypotek	2025-06-24	3,44 %	972 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			7 266 000	6 479 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 266 000	-2 493 000
			0	3 986 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet har lagt om till rörligt Stibor 3M med en rörlig ränta på 3,55 % och kapitalbunden tom 2026-03-03.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	12 592	1 352
Förutbetalda intäkter	186 826	213 700
Upplupna revisionsarvoden	26 600	23 400
Upplupna kostnader	253 205	102 310
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	7 806	0
Summa	487 029	340 762



Underskrifter

Malmö kommun enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kjell Bodensten
Ordförande

Adriana Saserin
Ledamot

Christian Freiburghaus
Ledamot

Johan Paulsson
Ledamot

Priscilla Kronkvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Wiveka Sjövall
Extern revisor

Hans Ryning
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 14:22

SENT BY OWNER:

Kristoffer Melander • 16.05.2025 08:12

DOCUMENT ID:

rkXdEwLNZex

ENVELOPE ID:

HkzdVwL4Zeg-rkXdEwLNZex

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Flora 12.pdf

18 pages

SHA-512:

8c64379da59bddae95bcd574e5c362f52fb258eefe09c0e
dd5b9167e44d356b43af4bab592f463648ed2ba04aa95f
c5e44fed1ab03e8b1421679d8008248aff2

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
Hans Kjell Anders Bodensten	 Signed	16.05.2025 16:58	eID	
	Authenticated	16.05.2025 16:43	Low	
Johan Fredrik Paulsson	 Signed	20.05.2025 18:57	eID	
	Authenticated	20.05.2025 18:56	Low	
PRISCILLA KRONKVIST	 Signed	20.05.2025 19:04	eID	
	Authenticated	16.05.2025 16:22	Low	
ADRIANA JOSIPA MARGARETA SESERIN	 Signed	20.05.2025 19:42	eID	
	Authenticated	20.05.2025 19:42	Low	
CHRISTIAN FREIBURGHAUSS	 Signed	20.05.2025 20:39	eID	
	Authenticated	17.05.2025 10:05	Low	
WIVEKA SJÖVALL	 Signed	21.05.2025 09:37		
	Authenticated	20.05.2025 21:39		
HANS RYNING	 Signed	21.05.2025 14:22	eID	
	Authenticated	21.05.2025 12:33	Low	

* 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

Revisionsberättelse för
Bostadsrättsföreningen Flora 12
Org.nr 716439–4012

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för tiden 1 januari 2024 – 31 december 2024.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen samt för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mej om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Trelleborg den 14 maj 2025

Wiveka Sjövall
Extern revisor

Hans Ryning
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 16 maj 2025



Revisionsberättelse för Brf Flora 12 2.pdf

(28169 byte)
SHA-512: a8d9fab10ad28ec5898a37ce0334d1fdc4380
2344c5a6e0ce45aba0bef75f0cdda33addb25ac16d5c53
8362ae4e91b6a8e9fe82f1ba1ffc82baedfc00d4722f6

Underskrifter

2025-05-16 14:28:27 (CET)



Wiveka Sjövall

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-16 15:26:08 (CET)



Hans Ryning

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
22e83a99ce74c93260d43826b4cd700ab8a9a7b22419f064eda1da18eca2af1df312f68444d657ab421e7769d9b8b46321e7a07ee4b509923aa0ed7ca2d3
1b93



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

