



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsföreningen Flora upa

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

Förvaltningsberättelse	s. 1
Verksamheten	s. 1
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1918-07-06. Nuvarande stadgar registrerades 2021-07-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kakelugnen 9	1918	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam via Bostadsrätterna. Försäkringen förmedlas av Söderberg & Partners

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 18 lägenheter om totalt 1 338 kvm och 2 lokaler om 152 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 490 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mari-Ann Broberg	Ordförande
Alexander Popovski	Styrelseledamot
Carl Tersmeden	Styrelseledamot
Marianne Barner	Styrelseledamot
Fanny Höglund	Suppleant
Karin Öhman	Suppleant

Valberedning

Marjan Delavaran och Axel Werin

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ingela Andersson	Auktoriserad revisor	
LR Bostadsrättsrevision	Revisorssuppleant	Extern revisor
Anders Wingmark	Internrevisor	
Elisabeth Krantz	Internrevisor	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1946 ● Radiatorer - Värmesystem installerat
- 1969 ● Rörstammar - Köksstammar 3 st bytta
- 1982 ● Radiatorer - Fjärrvärme installerat
- 1986 ● Rörstammar - Kall- och varmvattenstammar bytta
Elstammar - Samtliga elstammar bytta
- 1993 ● Rörstammar - Byte av horisontella rörstammar i källaren
- 2000 ● Trapphus - Total ommålning av tak och vägg. Orginaldekor i vägg framtagen.
- 2003 ● Hiss - Nytt hissmaskineri
- 2004 ● Fönster och balkongdörrar - Ommålning utvändigt
- 2005 ● Tak - plåt - Ommålning utvändigt
- 2008 ● Rörstammar - Relining av samtliga avloppsstammar; ej tappvattenstammar
- 2009 ● Rökgångar - Rökgångar till fungerande kakelugnar o öppna eldstäder renoverade o provtryckta;
övriga plomberade. Lgh nr 7 återstår.
Tvättstuga - Nytt golv, golvbrunn, luddlåda o torkskåp samt ommålning.
- 2011 ● Tak - tegel - Byte av tegeltak inkl takpapp och läkt
Rökgångar - Sotning av befintliga eldstäder
Tak - plåt - Renovering pga läckage
- 2012 ● Fönster mot gatan - Målning fönster, byte murkna lister o rutor
Fasad - Renovering av fasad mot gatan
- 2013 ● Balkonger o Altandörr - Byggnation av balkonger (8 st), altandörr (1 st) med trätapp

- 2014** ● Fönster mot gård - Målning fönster o fönsterbleck, byte murkna lister
Bredband - Installation bredband 100/100 till alla lägenheter o lokaler
- 2014-2015** ● Ventilation - Godkänd OVK efter öppning av ventiler
- 2016** ● Värmeväxlare - Utbyte
Lokaler - Renovering av fönster och dörrar
- 2017** ● Tvättstuga - Byte av maskiner
- 2019** ● Ventilation - OVK
Stamspolning - Spolning av stammar
Hiss - Renovering och byte av grind
- 2020** ● Vattenskada hyreslokal - Renovering av golv och väggar
Vindslucka - Låsbyte
- 2021** ● Källartoalett - Renovering toalett källare
Tak - tätning - Tätning av taket
- 2022** ● Vattenskada lägenheter - Renovering av golv och väggar
Port mot gatan - Installation av brytskydd
- 2023** ● Vattenskador lägenheter - Renovering av golv och väggar
Eldstäder - Sotning och filmning
Fönster - Total renovering av lägenheternas fönster
- 2024** ● Renovering av fönster i uthyrda lokaler
Värmereglering av fastigheten
Vattenskada lägenheter, reparation och renovering
- 2025** ● Vattenskada lägenheter, reparation och renovering
Byte av expansionskärl till avgasare
Spolning och filmning av avloppsstammar
Vattenskada frisörsalong, reparation och renovering

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av tak, plåtdelen
Renovering av vädblingsbalkonger
OVK
- 2026-2027** ● Reparation av vattenskada i yttervägg mellan källare o trädgård
Införande av tre-fas el till vissa/alla återstående lägenheter

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit/STOKAB
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fyrfasen Energi AB
Elnät	Ellevio AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Extern revisor	LR Revision och Redovisning
Hiss	St Eriks Hiss
Hiss	Hissbesiktningar i Sverige AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Snöskottning av tak	Roseb Entreprenad
Sophämtning	Stockholm Vatten AB
Teknisk förvaltning fr o m 1/8	Allgranth AB
Teknisk förvaltning t o m 31/7	Nabo Group AB
Trygghetspaket fr o m 26/7	Anticimex
TV	Tele2 Sverige AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett nytt lån om 500.000 kr togs upp i december. Nytt lokalhyreskontrakt tecknat med frisör fr.o.m. maj 2025. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Avtalet om fastighetsskötsel och teknisk förvaltning med NABO sades upp och ett nytt avtal tecknades istället med Allgranth. Föreningen har också tecknat ett avtal, trygghetspaket för flerfamiljshus, med Anticimex.

Övriga uppgifter

Styrelsen har givit ut 10 st informationsblad under året. En gemensam städdag hölls den 17 maj.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och administrativ avgift vid andrahandsupplåtelse debiteras i enlighet med föreningens stadgar

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 081 933	1 091 467	894 171	860 576
Resultat efter fin. poster	-404 849	-101 486	-1 058 668	-1 090 843
Soliditet (%)	93	0	3	41
Yttre fond	725 196	362 598	1 169 290	806 692
Taxeringsvärde	64 297 000	63 762 000	63 762 000	63 762 000
Årsavgift / kvm upplåten bostad, kr	546	530	427	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,8	52,3	41,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostad, kr	2 111	1 764	1 791	1 136
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 895	1 584	1 608	1 020
Sparande / kvm totalyta, kr	-178	-24	220	-659
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	26	24	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	167	193	159	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	31	36	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	229	250	218	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	4,58	3,21	-
Räntekänslighet (%)	3,86	3,33	4,20	-

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 bostadsyta 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 som bostäder och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat, -404 849 kr i resultaträkningen för 2025. Årets resultat har i första hand påverkats negativt av stora kostnader för att åtgärda uppkomna vattenskador. Föreningen har under året genomfört besiktningar och satt extra fokus på kommande underhåll för att undvika liknande händelser framöver. Under flera år har också taxebundna kostnader, såsom fjärrvärme, vatten och sophämtning ökat kraftigt. En avgiftshöjning om 25% genomfördes per 1/1 2026 för att skapa en bättre balans i ekonomin.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	134 285	-	-	134 285
Upplåtelseavgifter	2 314 458	-	-	2 314 458
Fond, yttre underhåll	362 598	-	362 598	725 196
Uppskrivningsfond	0	-	41 743 700	41 743 700
Reservfond	54 134	-	-	54 134
Balanserat resultat	-2 774 915	-101 486	-362 598	-3 238 998
Årets resultat	-101 486	101 486	-404 849	-404 849
Eget kapital	-10 926	0	41 338 851	41 327 925

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 876 401
Årets resultat	-404 849
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-362 598
Totalt	-3 643 848

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	67 359
Balanseras i ny räkning	-3 576 489

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	1 081 933	1 091 467
Övriga rörelseintäkter	3	64 056	262 798
Summa rörelseintäkter		1 145 989	1 354 265
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 243 974	-1 121 603
Övriga externa kostnader	9	-159 805	-166 802
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-72 163	-64 285
Summa rörelsekostnader		-1 475 941	-1 352 690
RÖRELSERESULTAT		-329 952	1 575
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 370	5 846
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-78 267	-108 907
Summa finansiella poster		-74 897	-103 061
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-404 849	-101 486
ÅRETS RESULTAT		-404 849	-101 486

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	43 619 577	1 948 040
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 619 577	1 948 040
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 621 577	1 950 040
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 130	92 971
Övriga fordringar	14	807 993	607 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	62 379	51 079
Summa kortfristiga fordringar		874 502	751 325
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		874 502	751 325
SUMMA TILLGÅNGAR		44 496 078	2 701 364

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 448 743	2 448 743
Uppskrivningsfond		41 743 700	0
Fond för yttre underhåll		725 196	362 598
Reservfond		54 134	54 134
Summa bundet eget kapital		44 971 773	2 865 475
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 238 998	-2 774 915
Årets resultat		-404 849	-101 486
Summa ansamlad förlust		-3 643 847	-2 876 400
SUMMA EGET KAPITAL		41 327 925	-10 926
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 824 000	2 360 000
Leverantörsskulder		65 285	111 641
Skatteskulder		21 255	4 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	257 613	236 288
Summa kortfristiga skulder		3 168 153	2 712 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 496 078	2 701 364

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-329 952	1 575
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	72 163	64 285
	-257 789	65 861
Erhållen ränta	3 370	5 846
Erlagd ränta	-79 718	-111 870
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-334 137	-40 164
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	95 572	-133 768
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 686	-66 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-245 251	-240 283
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-36 000	-36 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	464 000	-36 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	218 749	-276 283
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	543 235	819 518
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	761 984	543 235

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsföreningen Flora upa 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider (%) tillämpas:

Stomme och grund	0,87 %
Yttertak	1,48 %
Fasader	1,48 %
Fönster	3,85 %
Stamledningar VA	4,27 %
Styr & övervakning	3,50 %
El	2,75 %
Hissar	4,81 %

Komponenterna Balkonger, Stamledningar värme och Yttertak (plåtdel) har en kort bedömd kvarvarande nyttjandeperiod och tas inte upp i tabellen ovan. 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	676 724	654 900
Hysesintäkter lokaler	305 013	305 616
Deb. fastighetsskatt	33 297	33 020
Bredband	54 000	54 000
Pantsättningsavgift	4 961	1 719
Överlåtelseavgift	5 880	4 299
Administrativ avgift	98	0
Andrahandsuthyrning	1 960	0
Vidarefakturerade kostnader	0	37 913
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 081 933	1 091 467

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	55 336	254 278
Återbäring försäkringsbolag	8 720	8 520
Summa	64 056	262 798

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	67 122	52 074
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 788	4 450
Städning enligt avtal	24 250	17 875
Hissbesiktning	1 638	1 575
Brandskydd	10 764	26 063
Myndighetstillsyn	0	6 956
Gårdkostnader	2 878	1 766
Snöröjning/sandning	20 655	19 063
Serviceavtal	6 095	5 529
Mattvätt/Hyrmattor	6 234	5 786
Förbrukningsmaterial	0	419
Summa	156 424	141 556

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	5 853	0
Trapphus/port/entr	0	2 214
Dörrar och lås/porttele	2 199	0
VVS	7 989	1 769
Värmeanläggning/undercentral	13 839	2 850
Elinstallationer	1 222	0
Hissar	5 468	3 538
Tak	4 731	0
Vattenskada	392 994	387 534
Summa	434 295	397 905

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	67 359	0
Summa	67 359	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	42 846	38 455
Uppvärmning	249 127	287 370
Vatten	48 768	46 329
Sophämtning/renhållning	40 805	41 145
Summa	381 546	413 299

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	84 408	51 608
Kabel-TV	16 864	12 585
Bredband	37 076	39 690
Fastighetsskatt	66 002	64 960
Summa	204 350	168 843

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 522	2 438
Inkassokostnader	0	688
Revisionsarvoden extern revisor	54 350	88 000
Styrelseomkostnader	263	0
Fritids och trivselkostnader	1 996	2 237
Föreningskostnader	5 679	986
Förvaltningsarvode enl avtal	56 929	54 623
Överlåtelsekostnad	8 232	8 024
Pantsättningskostnad	7 056	2 580
Administration	7 598	1 526
Konsultkostnader	11 600	5 700
Bostadsrätterna Sverige	4 580	0
Summa	159 805	166 802

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	78 105	108 892
Dröjsmålsränta	162	15
Summa	78 267	108 907

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 710 129	4 710 129
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 710 129	4 710 129
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 762 090	-2 697 805
Årets avskrivning	-72 163	-64 285
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 834 253	-2 762 090
Ackumulerad uppskrivning		
Årets uppskrivning	41 743 700	0
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	0	0
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	0	0
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	41 743 700	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 619 577	1 948 040
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 965 000</i>	<i>221 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 332 000	18 651 000
Taxeringsvärde mark	41 965 000	45 111 000
Summa	64 297 000	63 762 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	118 371	150 121
Årets inköp	0	-31 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	118 371	118 371
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-118 371	-150 121
Årets avskrivning	0	31 750
Utgående ackumulerad avskrivning	-118 371	-118 371
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	38 009	37 568
Övriga kortfristiga fordringar	8 000	26 472
Transaktionskonto	186 792	129 972
Borgo räntekonto	575 192	413 263
Summa	807 993	607 275

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 878	16 248
Förutbet fast skötsel	7 031	4 809
Förutbet försäkr premier	32 803	25 806
Förutbet kabel-TV	4 288	4 216
Förutbet bredband	3 379	0
Summa	62 379	51 079

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-14	3,02 %	496 000	496 000
Stadshypotek AB	2026-03-03	3,00 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,25 %	828 000	864 000
Stadshypotek AB	2026-03-11	3,00 %	500 000	0
Summa			2 824 000	2 360 000
Varav kortfristig del			2 824 000	2 360 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 644 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	14 398	0
Uppl kostn el	3 706	3 236
Uppl kostnad Värme	33 004	32 163
Uppl kostnad Extern revisor	40 000	35 000
Uppl kostn räntor	6 279	7 730
Uppl kostn vatten	7 613	7 148
Uppl kostnad Sophämtning	6 429	6 075
Förutbet hyror/avgifter	146 184	144 936
Summa	257 613	236 288

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 443 000	3 443 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 25% den 1/1 2026. Sedan den 1/1 2026 är föreningen momsregistrerad.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Alexander Popovski
Styrelseledamot

Carl Tersmeden
Styrelseledamot

Mari-Ann Broberg
Ordförande

Marianne Barner
Styrelseledamot

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

Anders Wingmark
Internrevisor

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 15:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 08:57

DOCUMENT ID:

ry3UCBmpZg

ENVELOPE ID:

SkjUCBXpWe-ry3UCBmpZg

DOCUMENT NAME:

Bostadsföreningen Flora upa , 702000-5844 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

39ae27de1a92ba3fba29f962e874c566b7d9d18fa9fe507
ea8ab66116e52d8570ad2c125fe0dd8f9e014440e64567
9f2db9ceabf04168dfd84ca179de98c9d51

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. CARL TERSMEDEN carl.tersmeden@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 07:59 21.04.2026 07:55	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.99.76
2. ALEXANDER POPOVSKI alexander.popovski@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 08:38 21.04.2026 08:36	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.237.167
3. Ulla Mari-Ann Broberg mariann.broberg@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 11:03 21.04.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.41.173
4. Marianne Barner marianne.barner@telia.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:27 21.04.2026 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.212.84
5. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:29 21.04.2026 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.187.138
6. Anders Wingmark awingmark@yahoo.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:08 21.04.2026 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.237.166

* 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 Bostadsföreningen Flora utan personlig ansvarighet
Org.nr 702000-5844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Flora utan personlig ansvarighet för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den från föreningen valda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska årsavgifterna täcka föreningens gemensamma utgifter såsom ränta, amortering samt årliga omkostnader för fastigheten. Enligt föreningens stadgar ska även finnas en underhållsfond. Till underhållsfonden ska årligen reserveras ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Vi vill fästa uppmärksamheten på den information som styrelsen lämnar under "Flerårsöversikt" i förvaltningsberättelsen och Kassaflödesanalys som beskriver att föreningens sparande är negativt och att föreningens kassaflöde inte täcker föreningens utgifter och föreningens årliga behov av reservering till underhållsfond enligt föreningens stadgar.

Vi har inte modifierat vårt uttalande i detta avseende.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den från föreningen valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt lagen om ekonomiska föreningar 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.

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 Bostadsförening Flora utan personlig ansvarighet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorernas 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 lag 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder

och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den dag som framgår av den digitala signaturen

Anders Wingmark
Av stämman vald internrevisor

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
LR Bostadsrättsrevision



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 15:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 20.04.2026 08:57

DOCUMENT ID:

Sk38RSma-g

ENVELOPE ID:

SyjLArQaZx-Sk38RSma-g

DOCUMENT NAME:

BF Flora upa RB 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

b11bf703cfce646d5e3762eb5d7fb4b2b1234c62d8255c
71e7d00392de6465e8f2d3eeb7d4450f3ff8a1da5022244
d8d1dbb59ce169a8fdc70db0f1e53e38310

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGELA ANDERSSON	Signed	21.04.2026 14:45	eID	Swedish BankID
ingela.andersson@lr-revis ion.se	Authenticated	21.04.2026 14:45	Low	IP: 31.208.187.138
2. Anders Wingmark	Signed	21.04.2026 15:06	eID	Swedish BankID
awingmark@yahoo.com	Authenticated	21.04.2026 15:04	Low	IP: 178.78.237.166

* 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