



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsföreningen Flora upa

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>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 1</b>
Verksamheten .....	s. 1
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kakelugnen 9	1918	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 1490 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Mari-Ann Broberg	Ordförande	Suppleant t.o.m. 2023-05-29
Samuel Sjöström	Styrelseledamot	Ordförande t.o.m. 2023-05-29
Gunnar Welander	Styrelseledamot	
Marianne Barner	Styrelseledamot	Intern revisor t.o.m. 2023-05-29
Signe Katarina Lassen	Styrelseledamot	
Heléne Sundelin	Suppleant	Styrelseledamot t.o.m. 2023-05-29
Nils Holmberg	Suppleant	

### Valberedning

Marjan Delavaran

Nils Holmberg

## Firmateckning

Av två styrelseledamöter i förening.

## Revisorer

Ingela Andersson	Extern revisor	Auktoriserad revisor
Matz Ekman	Revisorssuppleant	Auktoriserad revisor
Ellen Lindar	Internrevisor	
Elisabeth Krantz	Revisorssuppleant	

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-28. Val av extern revisor.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-29. Val av ledamöter, revisorer och valberedning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

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

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

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering av fönster i uthyrda lokaler  
Utvändig målning av dörrar till vädringsbalkonger  
Värmereglering

#### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Nabo Group AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
El	Fyrfasen Energi AB
Hiss	St Eriks Hiss
Sophämtning	Stockholm Vatten AB

Entrémattor	Elis Textilservice AB
Bredband	Ownit/STOKAB
Snöskottning av tak	Roseb Entreprenad
Elnät	Ellevio AB
Extern revisor	LR Revision och Redovisning
Hiss	Hissbesiktningar i Sverige AB

### Övrig verksamhetsinformation

Gemensam städdag på våren.

Gemensam skötsel av trädgård och bakgård.

Julmingel.

Informationsblad vid behov.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har tagit ett lån för fönsterrenoveringen (se not 15).

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	894 171	860 576	773 373	852 804
Resultat efter fin. poster	-1 058 668	-1 090 843	195 080	-95 327
Soliditet (%)	3	41	73	69
Yttre fond	1 169 290	806 692	615 406	454 798
Taxeringsvärde	63 762 000	63 762 000	53 536 000	53 536 000
Årsavgift per kvm lägenhet, kr	427	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	41,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm lägenhet, kr	1 791	1 136	460	532
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 608	1 020	413	478
Sparande per kvm totalyta, kr	220	-659	204	9
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	28	18	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	159	137	138	129
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	18	14	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	218	183	170	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,21	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat, -1 058 668kr i resultaträkningen för 2023 vilket till största delen beror på underhållskostnader hänfödda till fönsterrenovering (not 6). Föreningen är lågt belånad och styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna och avgiften för bredband- och TV fr.o.m. 2024 för att budgeten för 2024 ska vara i balans. Styrelsen ser inga hinder att erhålla ytterligare finansiering från föreningens kreditgivare om behov av finansiering för planerade underhållsåtgärder uppstår. Styrelsens bedömning är att föreningens Sparande fr.o.m. 2024 ska täcka årlig reservering till underhållsfond som enligt underhållsplan uppgår till 362 598 kr.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	134 285	-	-	134 285
Upplåtelseavgifter	2 314 458	-	-	2 314 458
Fond, yttre underhåll	806 692	-	362 598	1 169 290
Reservfond	54 134	-	-	54 134
Balanserat resultat	-1 069 498	-1 090 843	-362 598	-2 522 939
Årets resultat	-1 090 843	1 090 843	-1 058 668	-1 058 668
<b>Eget kapital</b>	<b>1 149 228</b>	<b>0</b>	<b>-1 058 668</b>	<b>90 560</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 522 939
Årets resultat	-1 058 668
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-362 598
<b>Totalt</b>	<b>-3 581 607</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 169 290
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 412 317</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	894 171	860 576
Övriga rörelseintäkter	3	471 870	9 617
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 366 041</b>	<b>870 193</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 123 330	-1 674 108
Övriga externa kostnader	9	-149 312	-168 829
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 838	-108 958
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 374 480</b>	<b>-1 951 895</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 008 439</b>	<b>-1 081 702</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		12 855	1 208
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-63 084	-10 349
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-50 229</b>	<b>-9 141</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 058 668</b>	<b>-1 090 843</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 058 668</b>	<b>-1 090 843</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	2 012 325	2 114 163
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 012 325</b>	<b>2 114 163</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 014 325</b>	<b>2 116 163</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 595	3 774
Övriga fordringar	14	890 245	956 231
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>893 840</b>	<b>960 005</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>893 840</b>	<b>960 005</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 908 165</b>	<b>3 076 168</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 448 743	2 448 743
Fond för yttre underhåll		1 169 290	806 692
Reservfond		54 134	54 134
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 672 167</b>	<b>3 309 569</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 522 939	-1 069 498
Årets resultat		-1 058 668	-1 090 843
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 581 607</b>	<b>-2 160 341</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>90 560</b>	<b>1 149 228</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	2 396 000	1 520 000
Leverantörsskulder		260 770	159 494
Skatteskulder		4 657	3 397
Övriga kortfristiga skulder		1 751	102 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	154 427	141 514
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 817 605</b>	<b>1 926 941</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 908 165</b>	<b>3 076 168</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 008 439</b>	<b>-1 081 702</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	101 838	108 958
	<b>-906 600</b>	<b>-972 744</b>
Erhållen ränta	12 855	1 208
Erlagd ränta	-58 197	-5 639
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-951 943</b>	<b>-977 175</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 993	21 858
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 777	187 611
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-975 158</b>	<b>-767 706</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	900 000	1 000 000
Amortering av lån	-24 000	-96 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>876 000</b>	<b>904 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-99 158</b>	<b>136 294</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>918 676</b>	<b>782 382</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>819 518</b>	<b>918 676</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för BF Flora upa 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. Föreningen har frivilligt valt att tillämpa BFNAR 2023:1 då föreningen är en bostadsförening och inte en bostadsrättsförening.

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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 10 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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. Föreningens förvaltare har bytt redovisningssystem under 2023 vilket haft påverkan på hur anläggningsregistret beräknar årlig avskrivning. Nyttjandeperioder har räknats om från år till procent per år. Detta har medfört en mindre justering av föreningens årliga avskrivningar.

#### 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	523 956	523 912
Hysesintäkter lokaler	286 916	289 747
Deb. fastighetsskatt	35 114	0
Bredband	46 872	46 872
Pantsättningsavgift	0	0
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	0	45
<b>Summa</b>	<b>894 171</b>	<b>860 576</b>

Debiterad fastighetsskatt ingick i hyresintäkter lokaler 2022.

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	160 154	417
Försäkringsersättning	303 716	0
Återbäring försäkringsbolag	8 000	9 200
<b>Summa</b>	<b>471 870</b>	<b>9 617</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	53 552	43 177
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 596	6 317
Städning enligt avtal	17 875	11 500
Sotning	20 930	0
Hissbesiktning	0	1 431
Brandskydd	6 213	0
Gårdkostnader	13 165	4 118
Gemensamma utrymmen	7 523	11 783
Snöröjning/sandning	30 063	29 430
Serviceavtal	7 798	2 564
Mattvätt/Hyrmattor	5 492	4 868
Fordon	0	1 034
Förbrukningsmaterial	1 058	0
<b>Summa</b>	<b>178 265</b>	<b>116 222</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	29 496
Trapphus/port/entr	0	16 279
Dörrar och lås/porttele	12 747	4 031
VVS	8 650	44 422
Hissar	0	10 975
Tak	0	36 635
Fönster	0	6 487
Vattenskada	96 520	901 855
Skador/klotter/skadegörelse	1 050	30 910
<b>Summa</b>	<b>118 967</b>	<b>1 081 090</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fönster	1 284 907	0
<b>Summa</b>	<b>1 284 907</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	35 317	41 596
Uppvärmning	236 347	204 327
Vatten	52 922	26 448
Sophämtning/renhållning	27 772	22 804
<b>Summa</b>	<b>352 358</b>	<b>295 175</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	71 174	60 059
Kabel-TV	16 177	24 256
Bredband	37 260	34 344
Fastighetsskatt	64 222	62 962
<b>Summa</b>	<b>188 833</b>	<b>181 621</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Inkassokostnader	718	0
Revisionsarvoden extern revisor	58 900	37 250
Fritids och trivselkostnader	4 507	2 686
Föreningskostnader	473	450
Förvaltningsarvode enl avtal	52 424	53 761
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Korttidsinventarier	0	179
Administration	1 290	9 078
Konsultkostnader	23 005	60 845
Bostadsrätterna Sverige	4 580	4 580
<b>Summa</b>	<b>149 312</b>	<b>168 829</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	62 784	9 547
Dröjsmålsränta	84	0
Övriga räntekostnader	216	802
<b>Summa</b>	<b>63 084</b>	<b>10 349</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 710 129	4 710 129
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 710 129</b>	<b>4 710 129</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 595 966	-2 487 009
Årets avskrivning	-101 838	-108 958
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 697 805</b>	<b>-2 595 966</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 012 325</b>	<b>2 114 163</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>221 300</i>	<i>221 300</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	18 651 000	18 651 000
Taxeringsvärde mark	45 111 000	45 111 000
<b>Summa</b>	<b>63 762 000</b>	<b>63 762 000</b>



<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	150 121	150 121
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>150 121</b>	<b>150 121</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-150 121	-150 121
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-150 121</b>	<b>-150 121</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	36 810	36 130
Klientmedel	0	274 510
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 425	1 425
Övriga kortfristiga fordringar	32 492	0
Transaktionskonto	169 343	0
Borgo räntekonto	650 175	644 166
<b>Summa</b>	<b>890 245</b>	<b>956 231</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Stadshypotek AB	2024-10-14	5,07 %	496 000	520 000
Stadshypotek AB	2024-02-29	4,65 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2024-03-21	4,90 %	900 000	0
<b>Summa</b>			<b>2 396 000</b>	<b>1 520 000</b>
Varav kortfristig del			2 396 000	1 520 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 216 000 kr.

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

### NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	10 693	5 806
Förutbet hyror/avgifter	143 734	135 708
<b>Summa</b>	<b>154 427</b>	<b>141 514</b>

### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 443 000	3 443 000

### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes med 25 % och avgiften för bredband- och TV höjdes med 16 % fr.o.m. 2024-01-01.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Mari-Ann Broberg  
Ordförande

---

Samuel Sjöström  
Styrelseledamot

---

Gunnar Welanders  
Styrelseledamot

---

Marianne Barner  
Styrelseledamot

---

Signe Katarina Lassen  
Styrelseledamot

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

---

Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor

---

Ellen Lindar  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2024 16:39

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.05.2024 14:27

DOCUMENT ID:

rkV0zdUfGR

ENVELOPE ID:

r1AM\_8GGC-rkV0zdUfGR

DOCUMENT NAME:

Bostadsföreningen Flora upa , 702000-5844 - Årsredovisning 2023.  
pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Marianne Barner marianne.barner@telia.com	Signed Authenticated	03.05.2024 15:06 03.05.2024 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/07/09) IP: 78.94.133.138
2. Ulla Mari-Ann Broberg mariann.broberg@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 15:21 03.05.2024 15:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1941/08/01) IP: 84.55.74.253
3. Axel Gunnar Welander gunnar@welamed.se	Signed Authenticated	03.05.2024 16:02 03.05.2024 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/03/09) IP: 87.0.196.93
4. SIGNE LASSEN katarina.lassen@icloud.com	Signed Authenticated	03.05.2024 16:37 03.05.2024 16:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/03/31) IP: 217.213.67.141
5. Samuel Ivar Olof Sjöström samuel.sjostrom@kinnevik.com	Signed Authenticated	05.05.2024 11:40 05.05.2024 11:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/08) IP: 5.99.202.27
6. ELLEN LINDAR ellen.lindar@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2024 11:43 05.05.2024 11:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/17) IP: 92.34.18.30
7. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se	Signed Authenticated	05.05.2024 16:39 05.05.2024 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/07) IP: 31.208.185.210

\* 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 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 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 god revisionsd 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 revisorsd 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 "Upplysning vid förlust" i förvaltningsberättelsen som beskriver att föreningens positiva kassaflöde inte täcker föreningens årliga behov av reservering till underhållsfond enligt underhållsplan. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 och god revisionsd 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 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 fortlopande 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

**Anmärkning**

Enligt föreningens stadgar ska ordinarie föreningsstämma hållas före maj månads utgång. Ordinarie föreningsstämma hölls 20 juni 2023 och styrelsen har därmed inte kallat till ordinarie föreningsstämma i stadgeenlig tid.

STOCKHOLM den dag som framgår av den digitala signaturen

Ellen Lindar  
Av stämman vald internrevisor

Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor  
LR Bostadsrättsrevision



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2024 16:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.05.2024 14:27

DOCUMENT ID:

rJG0fu8Gz0

ENVELOPE ID:

Sk6M\_IGzR-rJG0fu8Gz0

DOCUMENT NAME:

Bostadsföreningen Flora upa RB 2023.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELLEN LINDAR ellen.lindar@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2024 11:43 05.05.2024 11:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/17) IP: 92.34.18.30
2. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se	Signed Authenticated	05.05.2024 16:41 05.05.2024 16:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/07) IP: 31.208.185.210

\* 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