

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Flora 5**

769638-9522

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flora 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Flora 5 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-08-31.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Flora 5 som uppfördes 2022. Fastigheten består av 12 lägenheter och en lokal. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Östra Storgatan 130.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m <sup>2</sup>
5	2	38-85
3	3	113
3	4	127-169
1	6	212

Total bostadsyta uppgår till 1 276 m<sup>2</sup>.

I föreningen finns även en gästlägenhet på 22 m<sup>2</sup>, förrådsytor på 48 m<sup>2</sup> och 173 m<sup>2</sup> garageplatser.

### *Fastighetens tekniska status*

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad fram till år 2074. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

#### *Förvaltning*

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder. Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Axcell Fastighetspartner AB.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 21 medlemmar.

#### *Upplåtelser och överlåtelser*

12 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

#### **Styrelse och övriga funktionärer**

*Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-04-10:*

Sune Lantz	Ordförande
Göran Pettersson	Ledamot
Dan Ekdahl	Ledamot
Annica Jonsson	Ledamot

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda styrelsemöten.

#### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

#### *Revisor*

Johan Larsson Föreningsvald revisor

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning	1 312	1 222	1 060
Resultat efter finansiella poster	-224	-606	-694
Soliditet (%)	71,86	71,55	71,61
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	881	839	730
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,18	88,69	90,54
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 690	11 934	12 049
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 412	13 692	13 824
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	4,26	3,97
Räntekänslighet (%)	15,22	16,32	18,95
Sparande per kvm (kr/kvm)	255	26	-25
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	130	124	108
Driftskostnad per kvm (kr/kvm)	246	222	207

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Ytorna som använts vid beräkningen av nyckeltalen är 1 324 m<sup>2</sup> i yta upplåten med bostadsrätt för bostäder och förrådsyta, samt 195 m<sup>2</sup> i uthyrningsbar yta, för lokal och garageplatser.

Beräkningen av nyckeltalen *Resultat efter finansiella poster* och *Sparande per kvm* har justerats genom att administrationskostnader nu inkluderas. Jämförelsetal för tidigare år har räknats om för att uppnå jämförbarhet över tid.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplan för föreningens fastighet har tagits fram under året

### Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 395 000	50 000	-742 668	-606 068	46 096 264
Disposition av föregående års resultat:		50 000	-656 068	606 068	0
Årets resultat				-224 267	-224 267
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>47 395 000</b>	<b>100 000</b>	<b>-1 398 736</b>	<b>-224 267</b>	<b>45 871 997</b>

Avsättning till yttre fond görs årligen i enlighet med antagen underhållsplan.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 398 736
årets förlust	-224 267
	<b>-1 623 003</b>

behandlas så att	
Reservering till fond för yttre underhåll	50 000
i ny räkning överföres	-1 673 003
	<b>-1 623 003</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 311 566	1 222 160
Övriga intäkter	3	41 949	30 466
		<b>1 353 515</b>	<b>1 252 626</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-404 578	-353 227
Administrationskostnader	5	-44 847	-79 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-647 600	-644 288
		<b>-1 097 025</b>	<b>-1 077 507</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>256 490</b>	<b>175 119</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 185	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-481 942	-781 188
		<b>-480 757</b>	<b>-781 188</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-224 267</b>	<b>-606 069</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-224 267</b>	<b>-606 068</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	63 597 440	64 225 960
Inventarier, verktyg och installationer	7	44 783	47 305
		<b>63 642 223</b>	<b>64 273 265</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 642 223</b>	<b>64 273 265</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	9	42 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 361	19 817
		<b>18 370</b>	<b>61 924</b>
<i>Kassa och bank</i>		171 855	88 405
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>190 225</b>	<b>150 329</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 832 448</b>	<b>64 423 594</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		47 395 000	47 395 000
Fond för yttre underhåll		100 000	50 000
		<b>47 495 000</b>	<b>47 445 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 398 736	-742 668
Årets resultat		-224 267	-606 068
		<b>-1 623 003</b>	<b>-1 348 736</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 871 997</b>	<b>46 096 264</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 390 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 390 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	12 367 120	18 088 000
Leverantörsskulder		34 110	39 107
Skulder till andra företag		0	40 000
Övriga skulder		28 304	5 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	140 917	154 525
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 570 451</b>	<b>18 327 330</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 832 448</b>	<b>64 423 594</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-224 267	-606 068
Justeringar för avskrivningar		647 600	644 288
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>423 333</b>	<b>38 220</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		43 554	114 416
Förändring av leverantörsskulder		-4 997	-2 302
Förändring av kortfristiga skulder		8 998	-12 180
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>470 888</b>	<b>138 154</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-16 558	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-16 558</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	40 000
Amortering av lån		-370 880	-215 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-370 880</b>	<b>-175 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>83 450</b>	<b>-36 846</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		88 405	125 251
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>171 855</b>	<b>88 405</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grund	200
VA, Värme och el inkl stammar	30-50
Fasad	100
Balkonger	40
Tak	40
Fönster	25
Hissar	40
invändigt ytskikt	40
Solceller	20
Inventarier, verktyg och installationer	5-20

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Nettoomsättning*

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Föreningens resultat.

#### *Soliditet (%)*

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

#### *Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### *Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

#### *Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### *Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### *Genomsnittlig skuldränta, %*

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

#### *Räntekänslighet (%)*

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

#### *Sparande per kvm (kr/kvm)*

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

#### *Energikostnad per kvm (kr/kvm)*

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

*Driftskostnad per kvm (kr/kvm)*

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	1 166 496	1 110 900
Hysesintäkter gästlägenhet	41 590	5 500
Intäkter garage och parkeringsplatser	103 480	105 760
	<b>1 311 566</b>	<b>1 222 160</b>

I föreningens årsavgifter ingår vatten, värme, basutbud för TV och bredband, bostadsrättstillägg, samt teknisk förvaltning och städning av trapphus, hissar och gemensamma ytor.

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Pantsättningsavgift	0	2 292
Försäljning el	20 504	26 008
Återbäring Länsförsäkringar	2 691	1 166
Återvunna kundfordringar	16 354	0
Övriga intäkter	2 400	1 000
	<b>41 949</b>	<b>30 466</b>

**Not 4 Fastighetskostnader**

Kostnad för Bredband bryts ut från Övriga fastighetskostnader och redovisas på egen rad. Jämförelsetal för tidigare år har räknats om för jämförbarhet.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Driftskostnader</b>		
El	69 411	54 864
Värme	93 384	91 605
Vatten	34 817	41 300
Renhållning	23 247	24 846
Försäkring	24 613	22 992
Förbrukningsmaterial	4 229	0
Fastighetsskötsel	34 531	26 689
Bredband	46 216	46 541
Övriga fastighetskostnader	42 929	27 796
	<b>373 377</b>	<b>336 633</b>
Reparationer och underhåll	9 471	16 594
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	21 730	0
	<b>404 578</b>	<b>353 227</b>

#### Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	32 556	31 248
Revision	4 250	16 656
Övriga förvaltningskostnader	8 041	15 734
Befarad förlust på fordringar	0	16 354
	<b>44 847</b>	<b>79 992</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 483 000	65 483 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 483 000</b>	<b>65 483 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 257 040	-628 520
Årets avskrivningar	-628 520	-628 520
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 885 560</b>	<b>-1 257 040</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 597 440</b>	<b>64 225 960</b>
Taxeringsvärden byggnader	37 735 000	32 719 000
Taxeringsvärden mark	8 400 000	9 200 000
	<b>46 135 000</b>	<b>41 919 000</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 841	78 841
Inköp	16 558	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 399</b>	<b>78 841</b>
Ingående avskrivningar	-31 536	-15 768
Årets avskrivningar	-19 080	-15 768
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-50 616</b>	<b>-31 536</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 783</b>	<b>47 305</b>

#### Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteverket, felaktigt debiterad fastighetsskatt	0	36 800
Övriga fordringar	9	5 307
	<b>9</b>	<b>42 107</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
Långivare	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,48	2026-12-01	5 445 000	5 500 000
Stadshypotek	2,63	2026-12-30	5 445 000	5 500 000
Stadshypotek	2,69	2027-12-30	5 445 000	5 500 000
Stadshypotek	2,25	2026-03-18	1 422 120	1 588 000
			<b>17 757 120</b>	<b>18 088 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			12 367 120	7 198 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 330 880 kr.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	1 155	16 307
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	28 032	30 560
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	111 730	107 658
	<b>140 917</b>	<b>154 525</b>

### Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Flora 5	40 500 000	40 500 000
	<b>40 500 000</b>	<b>40 500 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-11

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Sune Lantz  
Ordförande

Göran Pettersson

Dan Ekdahl

Annica Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Larsson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.03.2026 16:11

**SENT BY OWNER:**

Marcus Roos · 12.03.2026 09:22

**DOCUMENT ID:**

HkxJAvxxcWx

**ENVELOPE ID:**

rJy0DlxcZe-HkxJAvxxcWx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Flora 5, 2025.pdf

15 pages

**SHA-512:**

5c27894f20c01603144fb6f31cc86deba477d643948c01  
9876f8ae57ab265bf1d4529b83a535cd709d778e0918c2  
8d4f1879e865dec6f5fd3980e9c266d4a517

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. DAN CARL-ARNE EKDAHL ekdahl.dan@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 09:58 12.03.2026 09:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/12/20) IP: 94.191.137.93
2. SUNE WILLIAM LANTZ sune.lantz@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 12:34 12.03.2026 12:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/02/16) IP: 46.235.239.240
3. GÖRAN BERTIL PETTERS SON goran.petttersson@gope.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 15:52 12.03.2026 12:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/07/10) IP: 78.78.223.169
4. ANNICA JONSSON Annica.jonsson67@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 15:59 17.03.2026 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/16) IP: 94.191.137.20
5. JOHAN LARSSON johan@kortebo.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 16:11 17.03.2026 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/09) IP: 90.227.36.136

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Flora 5

Organisationsnummer 769638-9522

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Flora 5 för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping, dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Larsson  
Revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 1 pages before this page  
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

**JOHAN LARSSON**

02e69aac-1f90-4eff-810c-544d019c421d - 2026-03-17 17:16:13 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 67563330-3317-4fda-abd6-8996d80f2bad - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberovende

## BEGÄRAN OM EKONOMISK REDOGÖRELSE FÖR BRF FLORA 5

Önskemål har framförts från medlem att styrelsen lämnar en ekonomisk redogörelse med fokus på budget 2026 samt möjligheter till revidering av den. Dessutom upplevs våra avgifter höga jämfört med andra pågående projekt.

### STADGAR

Enligt våra stadgar skall styrelsen bla upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande verksamhetsåret. Årsavgiften skall avvägas så att den kommer att motsvara föreningens kostnader och amorteringar samt avsättning av medel i syfte att trygga genomförandet av underhåll av föreningens hus.

### STYRELSENS ÖVERVÄGANDEN

Styrelsen har som utgångspunkt två förhållanden som berör ekonomin

1. Att intäkterna på sikt skall täcka föreningens totala kostnader inkluderande avskrivningar och avsättningar för yttre underhåll.
2. Att ha ett likviditetsmässigt resultat som gör att rimlig amortering kan ske och att beredskap finns för att lösa extraordinära händelser.

### HUR HAR UTFALLET VARIT

1. Intäkterna har trots hyresökningar (15%, 5%, 2%) inte medfört att vi ännu inte har lyckats med föresatsen. Resultat efter avsättningar är för år 2023 – 694, 2024 – 656, och 2025 – 276 tusen kronor. En försiktig budget för år 2026 pekar på – 271 tusen kronor. Förlusterna minskar därmed vårt eget kapital (medlemsinsatser).
2. Likviditeten har dock stadigt förbättrats vilket har medfört att under de senaste åren har vi kunnat amortera ca 2% på vår ursprungliga kredit om ca 18 mkr. Dessutom har vi kunnat ta en del nödvändiga kostnader.

### INTÄKTER

Förutom höjda avgifter har uthyrningen av vår gemensamhetslokal ökat dels beroende av Spira, dels på bra insatser av medlemmar som håller i extern uthyrning.

### KOSTNADER

Styrelsens har varit försiktig med kostnadsökningar vilket inneburit att revisorn påpekat att vi har låga kostnader. Flertalet av våra kostnader såsom energi, VA, sopor, försäkring etc är svåra att påverka. Vi har genomfört en upphandling av fastighetsförvaltning vilket medförde att nuvarande entreprenör var klart billigare. Vi har inte prövat de administrativa förvaltningskostnaderna eftersom servicen har varit bra från JB. Andra alternativ kan kanske innebära merarbete för någon av medlemmarna. En annan kostnadspost som kan ifrågasättas är DATA/TV/Telefoni som kanske skulle fördelas direkt på de medlemmar som utnyttjar tjänsterna. Tyvärr råder det stor

osäkerhet kring hur stor ökning av våra energikostnader blir framöver. En annan post som kan komma är hantering av sopkärl om inte vi medlemmar ser till att hanteringen har god kvalité.

## BANKLÅN

Efter bankförhandlingar beslutade vi att använda Handelsbanken för vår finansiering. I samband med detta har merparten av våra krediter bundits på 1 till 3 år i syfte att uppnå bättre ränta. Dessutom önskade banken att vi amortera minst 1% på våra krediter dvs 100 års amorteringstakt. Vår ambition som framgår ovan är att klara minst 2% (50 år). Snabbare amortering medför lägre ränta men också en möjlighet till belånings utrymme vid krissituationer.

## BILAGOR

Översikt över våra resultat samt effekt vid sänkning av avgift med 10%

Jämförelse med annat exempel på nyproduktion av BRF

## STYRELSEN

Brf Flora 5

	Ekonomisk plan ÅR 1 (2023)	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Ekonomisk plan ÅR 4 (2025)	Styrelsens budget 2026	Reviderad budget 10% sänkt avg
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	966	966	1111	1166	1025	1189	1049
Parkering	139	94	106	103	148	104	104
Gästlgh			6	42		25	25
Försäljning el			26	21		18	18
Övriga intäkter		7	2	5		2	2
Återvunna befarade kundförluster			0	16		0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>1105</b>	<b>1067</b>	<b>1251</b>	<b>1353</b>	<b>1173</b>	<b>1338</b>	<b>1198</b>
<b>Driftkostnader</b>							
Fastighetsförvaltning	20	45	27	39		36	36
Städning, Entremattor	0	0	2			0	0
Elkostnad	20	26	55	75		67	67
Uppvärmning	25	103	92	93		97	97
Vatten och avlopp	85	36	41	35		50	50
Soptömning	40	31	25	23		25	25
Fastighetsförsäkring	18	16	23	25		26	26
Data/TV/Telefon	19	33	47	46		48	48
Övriga serviceavtal		0	2			0	0
OVK	40	0	0			15	15
Energideklaration	10	8	0			0	0
Övr. drift- och fastighetskostn.		16	24	37		15	15
Löpande underhåll	52	13	17	9		25	25
Fastighetsskatt				22			7
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>329</b>	<b>327</b>	<b>355</b>	<b>404</b>	<b>415</b>	<b>404</b>	<b>411</b>
<b>Administrativa kostn.</b>							
Förvaltningskostnad	10	32	32	33		34	34
Revision	30	11	17	4		8	8
Konsultarvoden	0	8	5			0	0
Abonnemang ALT Hiss	0	0	3	3		3	3
Övriga förvaltningskostn	20	7	4	5		5	5
Befarade kundförluster	2		16	0		0	0
<b>Summa administrativa kostn</b>	<b>62</b>	<b>58</b>	<b>77</b>	<b>45</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
Styrelsearvoden		0	0	0			
Avskrivningar	578	644	644	648	578	644	648
<b>Finansiella poster</b>							
Räntekostnader	498	732	781	482	483	461	461
<b>Summa alla kostnader</b>	<b>1467</b>	<b>1434</b>	<b>1502</b>	<b>1579</b>	<b>-303</b>	<b>1559</b>	<b>1570</b>
<b>Resultat före avsättning</b>	<b>-362</b>	<b>-694</b>	<b>-606</b>	<b>-226</b>		<b>-221</b>	<b>-372</b>
Avsättning Yttre fond	50	50	50	50	53	50	50
<b>Resultat efter avsättning</b>	<b>-412</b>	<b>-744</b>	<b>-656</b>	<b>-276</b>	<b>-356</b>	<b>-271</b>	<b>-422</b>
<b>Likviditetsmässigt resultat</b>							
Resultat	-362			-226	-356	-221	-372
Avgår avskrivning påverkar ej lik	578			648	578	644	648
Amortering banklån	-166			-331	-166	-181	-181
Återvunna kundförluster (ej likv)	-50					0	
Inköp diskmaskin	0					0	
Amortering revers, Göpe Fastigl	0					0	
Balanspåverkande poster, netto				-7		0	
<b>Likviditetsmässigt resultat</b>	<b>0</b>			<b>84</b>	<b>56</b>	<b>242</b>	<b>95</b>
<b>Kassalikviditet</b>							
Ingående saldo				88		306	172
Årets överskott/underskott av likviditet				84		242	95
<b>Utgående saldo</b>				<b>172</b>		<b>548</b>	<b>267</b>

Jönköping 2026.03.04

Ang. Brf. Flora 5 och våra avgifter.

Det har kommit in en fråga till styrelsen ang. våra avgifter i föreningen . Och det refereras Till Brf. Etage.

Avgifterna hänger ju samman med hur stor belåning en förening har. Belåningen är ju kopplad till den slutliga produktionskostnaden och vad det är för standard på fastigheten och lägenheterna.

I Brf. Flora 5 har vi genomgående en mycket hög standard på ingående material.

Jag har fått tag i ett prospekt för Brf. Etage och har tittat på det lite snabbt.

På Brf. Etage består den utvändiga taktäckningen av ett Papptak. Detta håller i max 25 år.

Flora 5 har en bandtäckning i stålplåt som håller i 45-50 År.

På Flora 5 har vi en stor solcellsanläggning på taket. Det vi laddar ner går till våra gemensamma utrymmen så som trapphus, förrådsutrymmen, våra hissar och garage och det som blir över säljer vi till Jönköpings Energi för 2024 fick vi in ca. 26.000:- och för 2025 ca. 21.000:- Så detta hjälper ju till att hålla nere våra driftskostnader.

I Brf. Etage är det genomgående enklare materiel som används. På Flora har vi OSB-skivor och sedan gipsskivor på Etage är det bara gipsskivor.

Kakel och Klinker är enkelt hos Etage Grå golvplattor och helvita plattor på väggarna. Det skiljer flera prisklasser på det material som vi har på Flora.

På Etage : Vatten: finns ett gemensamt fastighets abonnemang med separat mätning av varmvatten och värme för resp. lägenhet detta ligger utanför månadsavgiften.

Jag har för mig att Flora tar 800:- för en garageplats. Hos Etage kostar det 1.150:- och om du vill ha en laddplats får betala 1.350:- /mån.

Förhoppningsvis så kan dom ev. komma igång med bygget under hösten och sedan tar det 2,5 till 3 år att bygga. Under den tiden kan det hända mycket som påverkar kostnaderna GP.

När vi projekterade Brf. Flora 5 så var utgångspunkten att vi skulle vara bättre än liknande projekt. Jag vet inte hur många HSB-projekt och andra projekt som jag jämförde med. Jag fick en del hjälp av Blue Wall som sedan byggde huset.

Bra material med låga underhållskostnader var det som gällde. Samt en mycket bra Energikonstruktion.

Brf. Flora 5 är Energideklarerat i den näst högsta klassningen som är B. Det är vi ganska ensamma om när det gäller projekt av detta slag.

På BRF. Etage finns det ingen Golv-värme i badrumsgolven för det klarar inte deras Energideklaration.

Jag har tittat lite på olika avgifter och gjort en jämförelse mellan Flora och Etage.

	Flora 5	Etage
Bostad:	56 m2	58 m2
Månadsavgift	5.334:-	4.568:-
Garageplats	800:-	1.150:
Värme o Kallvatten	Ingår	Ingår
Varmvatten	Ingår	Mäts och debiteras
Bredband	Ingår	ca. 350:/ månad
IP-lagom	Ingår	ca.250:-/ månad
Månadskostnad	6.134:-	6.298:-

G.P.

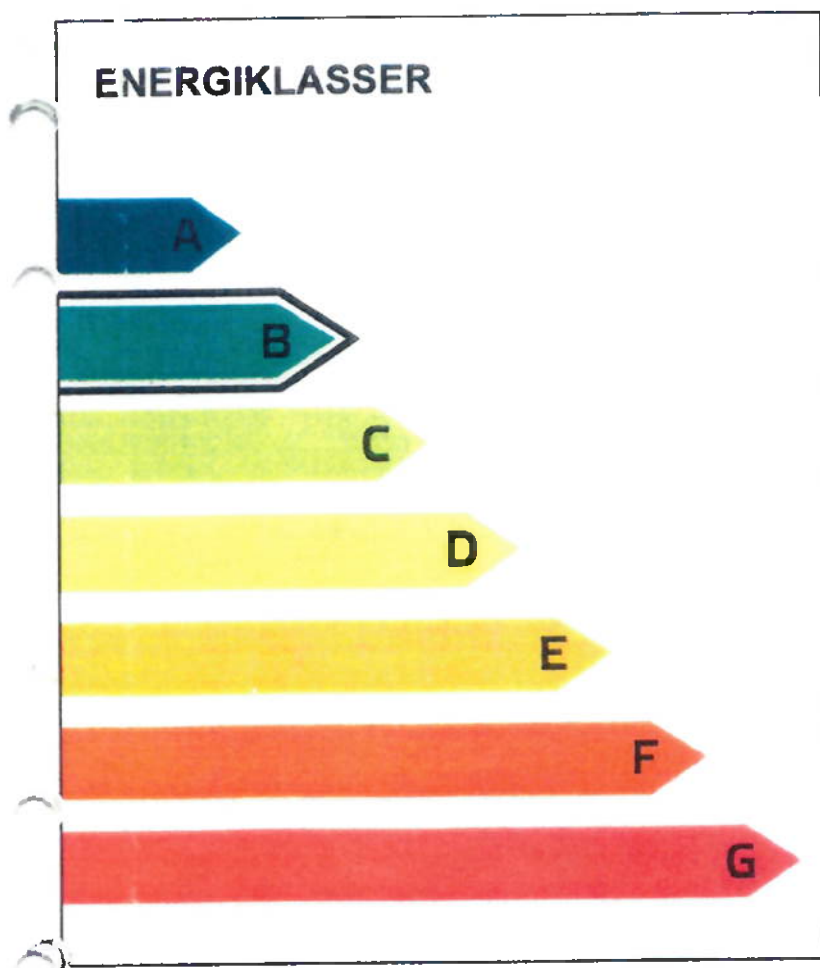
5.  
sammanfattning av

# ENERGIDEKLARATION

Östra Storgatan 130, 554 52 Jönköping  
Jönköpings kommun

Nybyggnadsår: 2022

Energideklarations-ID: 1389970



DENNA BYGGNADS  
ENERGIKLASS

**Energiprestanda, primärenergital:**  
47 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Krav vid uppförande av  
ny byggnad, primärenergital:**  
Energiklass C, 75 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Specifik energianvändning  
(tidigare energiprestanda):**  
62 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Uppvärmningssystem:**  
Fjärrvärme

**Radonmätning:**  
Inte utförd

**Ventilationskontroll (OVK):**  
Inte utförd

**Åtgärdsförslag:**  
Har inte lämnats

**Energideklarationen är utförd av:**  
Fredrik Hennström, Brion Teknik  
Fyrbodals AB, 2023-06-30

**Energideklarationen är giltig till:**  
2033-06-30

**Energideklarationen i sin helhet  
finns hos byggnadens ägare.**

**För mer information:**  
[www.boverket.se](http://www.boverket.se)

Sammanfattningen är upprättad enligt  
Boverkets föreskrifter och allmänna råd  
(2007:4) om energideklaration för byggnader.