







ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Floran i Kungälv

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Floran i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0373 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Parkering Floran	1962-12-11	1965
Violen 7	1962-12-11	1965
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 786
24	garageplatser	288
53	p-platser	0
Totalt 149 objekt		**5 074**

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rum och kokvrå, 6 st 2 rum och kök, 33 st 3 rum och kök, 12 st 4 rum och kök.

Transaktion 09222115557543673926 Signerat BD, KLJ, AA, DH, DV, MS, BC, KI, JB, JA

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Björn Dahlberg	Ordförande	2022-09-29
Kjell Lennart Jönsson	Ledamot	2018-06-21
Kurt Insulan	Ledamot	2024-06-06
Bonny Carlbom	Ledamot	2022-05-05
Dan Hoff	Ledamot	2015-05-21
Anna Alvstedt	Ledamot	2023-06-15
Dejan Vitlacil	Ledamot	2024-06-06
Melvin Sörum	Ledamot	2022-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Dahlberg, Melvin Sörum och Anna Alvstedt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Dahlberg och Kjell Lennart Jönsson.

Revisorer har varit: Jan Börjesson med Kenneth Frii som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kenneth Frii (sammankallande) samt Kerstin Brunsten Garellik, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 35 medlemmar varav 6 fullmakter.

Transaktion 09222115557543673926 Signerat BD, KLJ, AA, DH, DV, MS, BC, KI, JB, JA

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-22.

Fastighetsunderhåll och reparationer
Under året har ett antal viktiga underhålls- och förbättringsarbeten genomförts:

- Byte av tvättmaskinen i hus 6.
- Byte av torktumlare i hus 2.
- Byte av takfläkt i hus 6.
- Installation av ny avfuktare i hus 2.
- Reparation av porttelefonen.
- Flytt av soprummet till en ny plats.
- Färdigställande av hiss och trappa i hus 2.
- Renoveringsarbete på hissar och balkonger i hus 4 och hus 6 pågår fortfarande.

För att finansiera renoveringsarbetet med hissar och balkonger har det under 2024 tagits upp nya lån för ca 7 mkr och under 2025 kommer det att tas upp ytterligare 3 mkr i nya lån.

Lägenhetsbyten
Under året har ett antal lägenhetsbyten skett inom föreningen.

TV och kommunikation
Ett nytt TV-avtal har tecknats, vilket ger medlemmarna en uppdaterad och mer anpassad tv-tjänst.

Utemiljö och trivselaktiviteter
Föreningens fritidskommitté har varit mycket aktiv under året och genomfört flera förbättringar och aktiviteter:

- Plantering av blommor vid entréerna.
- Vår- och höstdagar då medlemmarna tillsammans skötte om utemiljön.
- Två grillkvällar arrangerades under sommaren.
- En quizkväll anordnades med god uppslutning.
- Caféverksamhet anordnades vid fyra tillfällen under året.
- En glöggkväll anordnades den 15 december för att fira in julen.

Transaktion 09222115557543673926 Signerat BD, KLJ, AA, DH, DV, MS, BC, KI, JB, JA

Sammanfattning
Det gångna året har varit händelserikt och inneburit flera förbättringar för föreningens medlemmar, såväl i fastighetsunderhåll som i gemensamma trivselaktiviteter. Genom målmedvetet arbete har föreningen skapat en tryggare och mer trivsam boendemiljö. De genomförda underhållsåtgärderna har stärkt fastighetens långsiktiga värde, samtidigt som de sociala aktiviteterna har bidragit till en starkare gemenskap bland medlemmarna.

Styrelsen vill rikta ett stort tack till alla medlemmar som engagerat sig under året, både genom deltagande i föreningens aktiviteter och genom tålamod och förståelse under det arbete som utförts på fastigheterna. Vi ser fram emot ett fortsatt aktivt och givande år, där vi tillsammans fortsätter utveckla och förbättra vår bostadsrättsförening.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

Transaktion 09222115557543673926 Signerat BD, KLJ, AA, DH, DV, MS, BC, KI, JB, JA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	132	121	188	205	256
Skuldsättning, kr/kvm	4 157	2 791	2 224	2 286	2 349
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 452	3 001	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	268	268	233	259	206
Årsavgifter, kr/kvm	868	775	706	686	672
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	862	815	787	747	734
Nettoomsättning, tkr	4 372	3 918	3 739	3 570	3 424
Resultat efter finansiella poster, tkr	229	36	295	193	751
Soliditet, %	31	40	46	46	45

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Transaktion 09222115557543673926 Signerat BD, KLJ, AA, DH, DV, MS, BC, KI, JB, JA

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	604 780	0	0	604 780
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 122 638	0	134 118	7 256 756
S:a bundet eget kapital, kr	**7 727 418**	**0**	**134 118**	**7 861 536**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 646 084	35 948	-134 118	2 547 913
Årets resultat, kr	35 948	-35 948	228 719	228 719
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**2 682 032**	**0**	**94 601**	**2 776 632**
S:a eget kapital, kr	**10 409 450**	**0**	**228 719**	**10 638 168**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 211 000 kr samt ianspråktagande skett med 76 882 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 682 032
Årets resultat, kr	228 719
Reservation till underhållsfond, kr	-211 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	76 882
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 776 633**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**2 776 633**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 372 459	3 918 046
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 591	274 359
Summa Rörelseintäkter		**4 376 050**	**4 192 405**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 719 665	-2 853 521
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 248	-152 549
Personalkostnader	Not 6	-263 355	-265 053
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-361 819	-480 938
Summa Rörelsekostnader		**-3 522 088**	**-3 752 061**
Rörelseresultat		**853 962**	**440 344**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 094	12 104
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-626 337	-416 500
Summa Finansiella poster		**-625 243**	**-404 396**
Resultat efter finansiella poster		**228 719**	**35 948**
Resultat före skatt		**228 719**	**35 948**
Årets resultat		**228 719**	**35 948**

Transaktion 09222115557543673926 Signerat BD, KLJ, AA, DH, DV, MS, BC, KI, JB, JA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	15 518 921	15 873 309
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	7 431
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	16 323 941	3 783 647
Summa Materiella anläggningstillgångar		**31 842 862**	**19 664 387**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**31 843 362**	**19 664 887**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 14	11 689	2 434
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	2 457 771	6 327 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	209 031	241 127
Summa Kortfristiga fordringar		**2 678 491**	**6 571 261**
Summa Omsättningstillgångar		**2 678 491**	**6 571 261**
Summa Tillgångar		**34 521 853**	**26 236 148**

Transaktion 09222115557543673926 Signerat BD, KLJ, AA, DH, DV, MS, BC, KI, JB, JA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	Not 17	604 780	604 780
Fond för yttre underhåll	Not 18	7 256 756	7 122 638
Summa Bundet eget kapital		**7 861 536**	**7 727 418**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	Not 19	2 547 913	2 646 084
Årets resultat	Not 20	228 719	35 948
Summa Fritt eget kapital		**2 776 632**	**2 682 032**
Summa Eget kapital		**10 638 169**	**10 409 450**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21	7 057 500	7 267 500
Summa Långfristiga skulder		**7 057 500**	**7 267 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 037 500	7 097 500
Leverantörsskulder	Not 22	1 840 935	506 175
Skatteskulder	Not 23	11 367	8 415
Övriga kortfristiga skulder	Not 24	82 918	178 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	853 464	768 246
Summa Kortfristiga skulder		**16 826 184**	**8 559 198**
Summa Skulder		**23 883 684**	**15 826 698**
Summa Eget kapital och skulder		**34 521 853**	**26 236 148**

Transaktion 09222115557543673926 Signerat BD, KLJ, AA, DH, DV, MS, BC, KI, JB, JA

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	853 962	440 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	361 819	480 938
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**361 819**	**480 938**
Erhållen ränta	1 094	12 104
Erlagd ränta	-596 882	-422 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**619 993**	**511 096**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	103 584	-59 013
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 297 532	438 055
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**1 401 115**	**379 042**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 021 108**	**890 138**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-12 540 294	-3 495 686
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-12 540 294**	**-3 495 686**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	6 730 000	3 722 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**6 730 000**	**3 722 500**
Årets kassaflöde	**-3 789 185**	**1 116 952**
Likvida medel vid årets början	**6 164 034**	**5 047 082**
Likvida medel vid årets slut	**2 374 848**	**6 164 034**

Transaktion 09222115557543673926 Signerat BD, KLJ, AA, DH, DV, MS, BC, KI, JB, JA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	0,39%
Avskrivningstid på markanläggningar:	2,5-10%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20%
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Transaktion 09222115557543673926 Signerat BD, KLJ, AA, DH, DV, MS, BC, KI, JB, JA

Not 2 Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 015 684	3 562 243
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	136 457	146 035
Hyror garage och parkeringsplatser	220 545	216 925
Övriga primära intäkter	6 343	1 207
Summa Bruttoomsättning	**4 379 029**	**3 926 410**
Hyresbortfall	-6 570	-8 364
Summa	**-6 570**	**-8 364**
Summa Nettoomsättning	**4 372 459**	**3 918 046**

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	3 591	274 359
Summa Övriga rörelseintäkter	**3 591**	**274 359**

Not 4 Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-276 169	-270 319
Snö och halk-bekämpning	-76 140	-47 261
Reparationer	-80 094	-382 549
Planerat underhåll	-76 882	-78 951
El	-383 605	-278 007
Uppvärmning	-718 915	-653 088
Vatten	-349 671	-349 906
Sophämtning	-141 160	-140 290
Fastighetsförsäkring	-41 133	-38 449
Kabel-TV och bredband	-251 215	-285 651
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-125 480	-122 528
Förvaltningsavtalskostnader	-199 200	-206 522
Summa Driftskostnader	**-2 719 665**	**-2 853 521**

Transaktion 09222115557543673926 Signerat BD, KLJ, AA, DH, DV, MS, BC, KI, JB, JA

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-880	-13 395
	Administrationskostnader	-14 367	-45 997
	Extern revision	-16 375	-12 200
	Konsultkostnader	-83 946	-11 186
	Medlemsavgifter	-30 600	-30 600
	Föreningsverksamhet	-4 375	0
	Övriga förvaltningskostnader	-26 705	-39 171
	Summa Övriga externa kostnader	**-177 248**	**-152 549**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-125 760	-126 260
	Revisionsarvode	-3 095	-3 095
	Övriga arvoden	-71 500	-73 000
	Sociala avgifter	-63 000	-63 198
	Summa Personalkostnader	**-263 355**	**-265 553**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-354 388	-473 505
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 431	-7 433
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-361 819**	**-480 938**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 094	12 104
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 094**	**12 104**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-621 751	-414 890
	Övriga räntekostnader	-4 586	-1 610
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-626 337**	**-416 500**

Transaktion 09222115557543673926 Signerat BD, KLJ, AA, DH, DV, MS, BC, KI, JB, JA

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 558 118	25 558 118
	Ingående anskaffningsvärde mark	242 225	242 225
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**25 800 342**	**25 800 343**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-9 927 034	-9 453 529
	Årets avskrivningar	-354 388	-473 505
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-10 281 422**	**-9 927 034**
	Utgående redovisat värde	**15 518 921**	**15 873 309**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	416 000	416 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	396 000	396 000
Summa	**54 212 000**	**54 212 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	21 508 000	21 508 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**21 508 000**	**21 508 000**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	64 190	64 190
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**64 190**	**64 190**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-56 759	-49 326
	Årets avskrivningar	-7 431	-7 433
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-64 190**	**-56 759**
	Utgående redovisat värde	**0**	**7 431**

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 783 647	287 961
	Årets investeringar	12 540 294	3 495 686
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**16 323 941**	**3 783 647**

Transaktion 09222115557543673926 Signerat BD, KLJ, AA, DH, DV, MS, BC, KI, JB, JA

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 14	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Kundfordringar		
	Kundfordringar	11 689	2 434
	Summa Kundfordringar	**11 689**	**2 434**

Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 374 848	6 164 034
	Övriga fordringar	82 923	163 666
	Summa Övriga fordringar	**2 457 771**	**6 327 700**

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 031	241 127
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**209 031**	**241 127**

Not 17	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	Medlemsinsatser		
	Medlemsinsatser	604 780	604 780
	Summa Medlemsinsatser	**604 780**	**604 780**

Not 18	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	7 256 756	7 122 638
	Summa Fond för yttre underhåll	**7 256 756**	**7 122 638**

Not 19	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	Balanserat resultat		
	Balanserat resultat	2 547 913	2 646 084
	Summa Balanserat resultat	**2 547 913**	**2 646 084**

Transaktion 09222115557543673926 Signerat BD, KLJ, AA, DH, DV, MS, BC, KI, JB, JA

Not 20	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
	Årets resultat		
	Årets resultat	228 719	35 948
	Summa Årets resultat	**228 719**	**35 948**

Not 21 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2024-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek	3,45%	2025-10-28	3 000 000	0
Swedbank Hypotek	3,0%	2025-05-28	4 000 000	0
Swedbank Hypotek	3,07%	2025-03-28	4 000 000	0
Swedbank Hypotek	3,5%	2025-03-28	2 797 500	30 000
Swedbank Hypotek	3,65%	2026-03-25	2 857 500	0
Swedbank Hypotek	2,3%	2028-03-24	4 440 000	240 000
			21 095 000	**270 000**

Långfristig del	7 057 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	240 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 797 500
Kortfristig del	14 037 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	270 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 080 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,09%
Finns swap-avtal	Nej

Not 22	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
	Leverantörsskulder		
	Leverantörsskulder	1 840 935	506 175
	Summa Leverantörsskulder	**1 840 935**	**506 175**

Not 23	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	11 367	8 415
	Summa Skatteskulder	**11 367**	**8 415**

Not 24	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	0	84 689
	Inre fond	67 363	67 363
	Övriga kortfristiga skulder	15 555	26 810
	Summa Övriga skulder	**82 918**	**178 862**

Transaktion 09222115557543673926 Signerat BD, KLJ, AA, DH, DV, MS, BC, KI, JB, JA

Not 25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	382 672	343 847
	Upplupna räntekostnader	51 929	22 474
	Övriga upplupna kostnader	418 863	401 925
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**853 464**	**768 246**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Transaktion 09222115557543673926 Signerat BD, KLJ, AA, DH, DV, MS, BC, KI, JB, JA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Floran i Kungälv, org.nr. 753300-0373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Floran i Kungälv för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Floran i Kungälv för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungälv

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Börjesson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Floran i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN DAHLBERG
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:15:12

KJELL LENNART JÖNSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:41:13

ANNA ALVSTEDT
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 11:26:37

DAN HOFF
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 07:25:06

DEJAN VITLACIL
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:04:08

MELVIN SÖRUM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 10:24:55

BONNY CARLBOM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:19:54

KURT INSULAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 07:03:58

JAN BÖRJESSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:24:21

JESPER ANDRÉASSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:08:31

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Floran i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN BÖRJESSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 16:26:04

JESPER ANDRÉASSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:08:17