







Årsredovisning 2025

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 2025

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 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. 2026-12-31.

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 rok, 6 st 2 rok, 33 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Björn Dahlberg	Ordförande	2022-09-29
Kjell Jönsson	Ledamot	2018-06-21
Kurt Insulán	Ledamot	2024-06-06
Bonny Carlbom	HSB-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: Kjell Jönsson, Dan Hoff, Kurt Insulán och Dejan Vitlacil.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Dahlberg och Kjell 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) och Kerstin Brunsten Garellik, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 17 medlemmar, 3 medlemmar representerades via fullmakt vilket innebar totalt 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 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 2025-10-03.

Ekonomi och årsstämma

Under räkenskapsåret höjdes årsavgifterna med fyra procent från och med den 1 januari 2025, vilket resulterade i en genomsnittlig årsavgift om 900 kronor per kvadratmeter. Efter räkenskapsårets slut genomfördes ytterligare en höjning om fem procent från och med den 1 januari 2026, vilket innebär att den genomsnittliga årsavgiften nu uppgår till 945 kronor per kvadratmeter.

Ordinarie årsstämma hölls den 22 maj 2025. Sjutton röstberättigade medlemmar närvarade vid mötet, varav tre representerades genom fullmakt, vilket innebar totalt tjugo röstberättigade.

Fastighetsunderhåll och reparationer

Efter att tidigare entreprenör gått i konkurs krävdes ett omfattande arbete för att kunna slutföra hissprojektet. En ny entreprenör, Brixly, anlitades och arbetet har därefter bestått av ett stort administrativt ansvar och löpande samordning under den fortsatta tiden.

Under arbetets gång har många boende fått hantera en påfrestande vardag med byggställningar, tillfälliga lösningar och begränsad tillgänglighet.

Arbetet har under året kunnat avslutas. Efter en lång väntan och flera oförutsedda fördröjningar godkändes slutligen även det sista av föreningens tre hus (hus nummer 6). Att samtliga hissar nu är i drift markerar därmed avslutet på ett långdraget arbete som krävt stort tålamod från föreningens medlemmar.

En förfrågan skickades under året ut till medlemmarna avseende intresse för laddning av elbilar. Av svaren framkom att tjugotvå medlemmar inte önskar laddplats, tre medlemmar önskar laddplats och fyra medlemmar överväger att köpa elbil. För fem av dessa är intresset beroende av kostnadsnivå.

Föreningen har även anlitat en trädgårdsfirma för beskärning av buskar vid garaget. Arbetet med obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har påbörjats. Garageportarna har tvättats och därutöver har olika löpande underhållsåtgärder genomförts. En radonmätning har även utförts.

Under året har föreningen även investerat i en hjärtstartare, som monterats i hus 4. I samband med detta har utbildning i hantering av hjärtstartare genomförts.

Utemiljö och trivselaktiviteter

Fritidsgruppen har under året arrangerat flera aktiviteter för gemenskap och delaktighet i föreningen. Bland annat har tre utedagar, två quizkvällar, nio sommarfikor, två grillkvällar samt ett glöggmingel genomförts.

Därutöver har en bokcirkel startats med träffar en gång per månad. Julbelysning har satts upp och påskplantering har genomförts i entrékrukorna. Under året har även åtta caféträffar arrangerats.

Samtliga aktiviteter har föregåtts av planeringsmöten samt inköp av nödvändigt material.

Sammanfattning

Under räkenskapsåret har föreningen arbetat med både genomförande och avslut av större åtgärder samt hantering av löpande förvaltningsfrågor. Arbetet har rört fastighetens funktion, ekonomi och genomförande av beslutade projekt.

Ekonomiska frågor och underhållsplanering har hanterats fortlöpande. Föreningens gemensamma aktiviteter har samtidigt fortsatt att vara en del av boendemiljön.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	227	132	121	188	205
Skuldsättning, kr/kvm	4 881	4 157	2 791	2 224	2 286
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 174	4 452	3 001	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	299	268	268	233	259
Årsavgifter, kr/kvm	977	868	775	706	686
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	968	862	815	787	747
Nettoomsättning, tkr	4 905	4 372	3 918	3 739	3 570
Resultat efter finansiella poster, tkr	131	229	36	295	193
Soliditet, %	29	31	40	46	46

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2021-2022 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. Från 2023 ingår IMD-el i årsavgifterna.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
Nytt nyckeltal visas from 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2021-2022 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.

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
Underhållsfond, kr	7 256 756	0	164 660	7 421 416
S:a bundet eget kapital, kr	**7 861 536**	**0**	**164 660**	**8 026 196**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 547 913	228 719	-164 660	2 611 972
Årets resultat, kr	228 719	-228 719	131 413	131 413
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**2 776 632**	**0**	**-33 247**	**2 743 385**
S:a eget kapital, kr	**10 638 168**	**0**	**131 413**	**10 769 581**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 216 000 kr samt ianspråktagande skett med 51 340 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	2 776 632
Årets resultat, kr	131 413
Reservation till underhållsfond, kr	-216 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 340
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 743 385**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**2 743 385**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 905 013	4 372 459
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 737	3 591
Summa Rörelseintäkter		**4 912 750**	**4 376 050**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 790 485	-2 719 665
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 808	-177 248
Personalkostnader	Not 6	-247 744	-263 355
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-969 976	-361 819
Summa Rörelsekostnader		**-4 109 013**	**-3 522 088**
Rörelseresultat		**803 738**	**853 962**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 693	1 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-674 018	-626 337
Summa Finansiella poster		**-672 325**	**-625 243**
Resultat efter finansiella poster		**131 413**	**228 719**
Resultat före skatt		**131 413**	**228 719**
Årets resultat		**131 413**	**228 719**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	34 407 787	15 518 921
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	16 323 941
Summa Materiella anläggningstillgångar		**34 407 787**	**31 842 862**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**34 408 287**	**31 843 362**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 839	11 689
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 099 789	2 457 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	334 879	209 031
Summa Kortfristiga fordringar		**2 438 507**	**2 678 491**
Summa Omsättningstillgångar		**2 438 507**	**2 678 491**
Summa Tillgångar		**36 846 793**	**34 521 853**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		604 780	604 780
Fond för yttre underhåll		7 421 416	7 256 756
Summa Bundet eget kapital		**8 026 196**	**7 861 536**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 611 972	2 547 913
Årets resultat		131 413	228 719
Summa Fritt eget kapital		**2 743 385**	**2 776 632**
Summa Eget kapital		**10 769 581**	**10 638 169**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 960 000	7 057 500
Summa Långfristiga skulder		**3 960 000**	**7 057 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 805 000	14 037 500
Leverantörsskulder		310 709	1 840 935
Skatteskulder		13 877	11 367
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	69 991	82 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	917 634	853 464
Summa Kortfristiga skulder		**22 117 212**	**16 826 184**
Summa Skulder		**26 077 212**	**23 883 684**
Summa Eget kapital och skulder		**36 846 793**	**34 521 853**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	803 738	853 962
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	969 976	361 819
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**969 976**	**361 819**
Erhållen ränta	1 693	1 094
Erlagd ränta	-656 941	-596 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 118 466**	**619 993**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-119 047	103 584
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 493 550	1 297 532
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-1 612 597**	**1 401 115**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-494 131**	**2 021 108**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 534 901	-12 540 294
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 534 901**	**-12 540 294**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 670 000	6 730 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**3 670 000**	**6 730 000**
Årets kassaflöde	**-359 032**	**-3 789 185**
Likvida medel vid årets början	**2 374 848**	**6 164 034**
Likvida medel vid årets slut	**2 015 817**	**2 374 848**

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:	10-100 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 286 655	4 015 684
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	391 059	136 457
	Hyror garage och parkeringsplatser	224 275	220 545
	Övriga primära intäkter	13 975	6 343
	Summa Bruttoomsättning	**4 915 964**	**4 379 029**
	Hyresbortfall	-10 951	-6 570
	Summa	**-10 951**	**-6 570**
	Summa Nettoomsättning	**4 905 013**	**4 372 459**

År 2024 gjordes ingen periodisering av årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad. Det innebär att fg års utfall är för lågt och 5 månaders intäkter ligger på år 2025. Därför är skillnaden så stor mellan åren.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	7 737	3 591
	Summa Övriga rörelseintäkter	**7 737**	**3 591**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-504 890	-475 369
	Snö och halk-bekämpning	-85 846	-76 140
	Reparationer	-65 081	-80 095
	Planerat underhåll	-51 340	-76 882
	El	-363 007	-383 605
	Uppvärmning	-749 414	-718 915
	Vatten	-402 794	-349 671
	Sophämtning	-121 115	-141 160
	Fastighetsförsäkring	-61 698	-41 133
	Kabel-TV och bredband	-252 211	-251 215
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-130 828	-125 480
	Övriga driftkostnader	-2 260	0
	Summa Driftskostnader	**-2 790 485**	**-2 719 665**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-880
	Administrationskostnader	-13 446	-14 367
	Extern revision	-17 875	-16 375
	Konsultkostnader	-14 490	-83 947
	Medlemsavgifter	-30 600	-30 600
	Föreningsverksamhet	-7 070	-4 375
	Övriga förvaltningskostnader	-17 327	-26 705
	Summa Övriga externa kostnader	**-100 808**	**-177 248**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-117 595	-125 760
	Revisionsarvode	-3 267	-3 095
	Övriga arvoden	-88 625	-71 500
	Sociala avgifter	-38 257	-63 000
	Summa Personalkostnader	**-247 744**	**-263 355**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-969 976	-354 388
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-7 431
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-969 976**	**-361 819**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-672 030	-621 751
	Övriga finansiella kostnader	-1 988	-4 586
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-674 018**	**-626 337**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 558 117	25 558 118
	Ingående anskaffningsvärde mark	242 225	242 225
	Årets investeringar, hissar	19 858 842	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**45 659 184**	**25 800 342**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-10 281 422	-9 927 034
	Årets avskrivningar	-969 976	-354 388
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-11 251 398**	**-10 281 422**
	Utgående redovisat värde	**34 407 787**	**15 518 921**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	408 000	416 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	360 000	396 000
Summa	**62 168 000**	**54 212 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	24 950 000	21 508 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**24 950 000**	**21 508 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	64 190	64 190
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**64 190**	**64 190**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-64 190	-56 759
	Årets avskrivningar	0	-7 431
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-64 190**	**-64 190**
	Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	16 323 941	3 783 647
	Årets investeringar	3 534 901	12 540 294
	Omklassificering till byggnad	-19 858 842	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**16 323 941**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 015 817	2 374 848
	Övriga fordringar	83 972	82 923
	Summa Övriga fordringar	**2 099 789**	**2 457 771**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	334 879	209 031
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**334 879**	**209 031**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek	2,30%	2028-03-24	4 200 000	240 000
Swedbank Hypotek	3,65%	2026-03-25	2 857 500	0
Swedbank Hypotek	2,36%	2026-05-28	4 000 000	0
Swedbank Hypotek	2,37%	2026-06-28	4 000 000	0
Swedbank Hypotek	2,41%	2026-01-28	5 917 500	110 000
Swedbank Hypotek	2,43%	2026-07-28	3 790 000	40 000
			24 765 000	**390 000**

Långfristig del	3 960 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	240 000
Lån som ska konverteras inom ett år	20 565 000
Kortfristig del	20 805 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	390 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 560 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Inre fond	58 363	67 363
Övriga kortfristiga skulder	11 628	15 555
Summa Övriga skulder	**69 991**	**82 918**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	401 921	382 672
Upplupna räntekostnader	69 006	51 929
Övriga upplupna kostnader	446 707	418 863
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**917 634**	**853 464**

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-XX-XX

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 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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 2025 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

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.