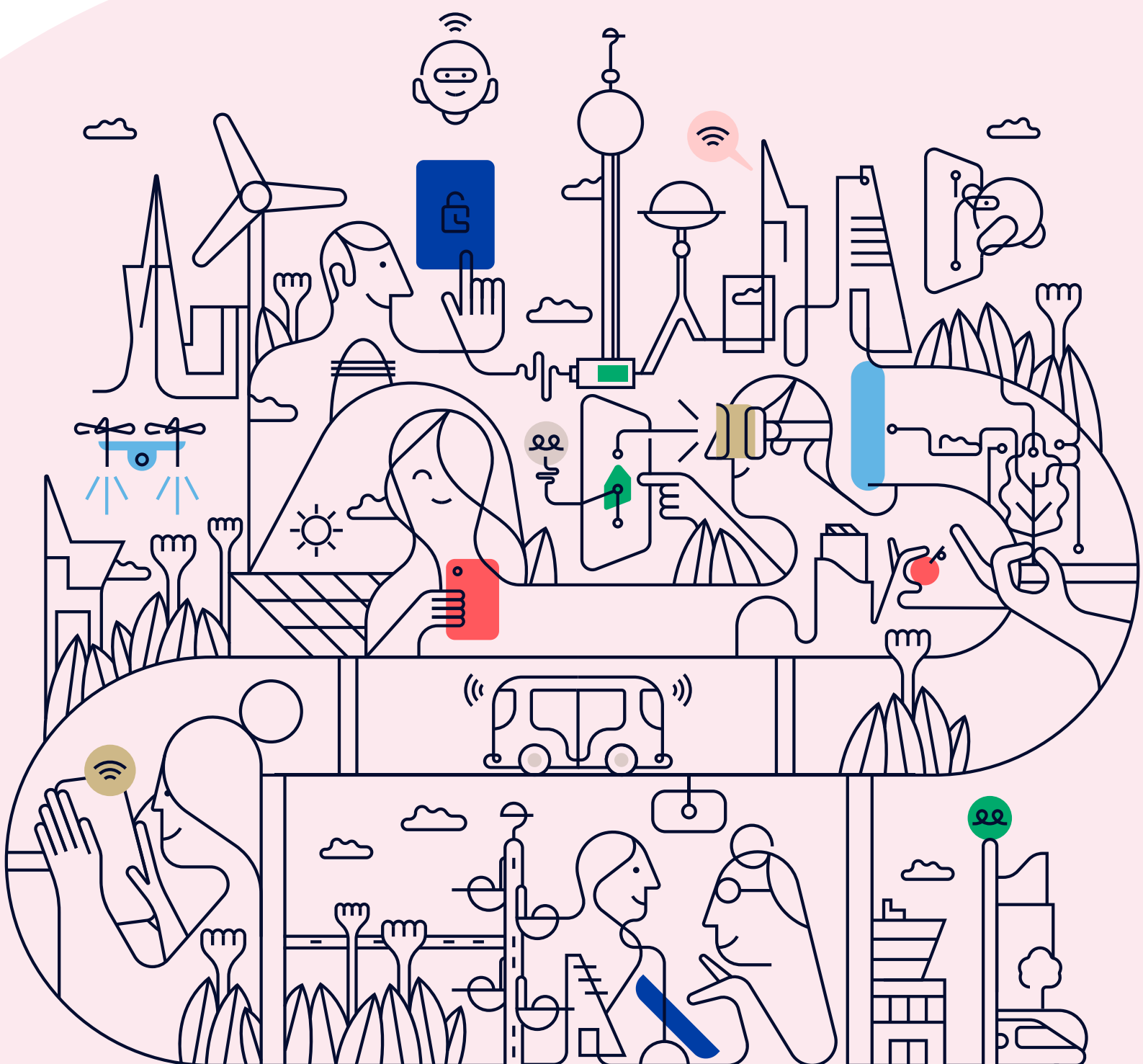




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Flädern i Tygelsjö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 15</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-12 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Malmö Spannmålet 1   | 2022    | Malmö  |
| Malmö Spannmålet 2   | 2022    | Malmö  |
| Malmö Spannmålet 3   | 2022    | Malmö  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Dina Försäkringar.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2022

Värdeåret är 2022

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 980 kvm. Byggnadernas totalyta är 1980 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Jonas Nordborg   | Ordförande        |
| Lars Persson     | Styrelsesuppleant |
| Jesper Strömberg | Styrelsesuppleant |
| Dennis Carlsson  | Styrelseledamot   |
| Mia Brandting    | Styrelseledamot   |
| Mohamad Abadi    | Styrelseledamot   |
| Tobias Ahlqvist  | Styrelseledamot   |

### Valberedning

Sebastian Mauritsson  
Andreas Lehto

### Firmateckning

Firma tecknas av Ordförande Jonas samt ledamöter Mia & Tobias

### Revisorer

KPMG AB     Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-05 angående utträde ur Samfällighet Ensilaget.

Sedan krävs ett godkännande från samfälligheten och en utträdesprocess innan det aktualiserats. Vi vet mer efter Ensilagets årsstämma 24/4-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Avtal med leverantörer

|                                   |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning             | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB |
| Elleverantör                      | Eon Kundsupport Sverige AB          |
| Långivare                         | Solifast Finansiering KB            |
| Sophantering                      | Ragn-sells Recycling AB             |
| Sophantering samt Vatten & Avlopp | VA Syd                              |
| Tv & Bredband                     | Telia Sverige AB                    |
| Webblösning                       | One.com Group AB                    |
| Revisor                           | KPMG                                |
| Konsultation & Utbildning         | Bostadsrätterna                     |

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ensilaget, med en andel på % 18,62 %.

Samfälligheten förvaltar gemensamma grönytor, lekpark, samt separat vägförening i anknötning till BRF Äppellunden/Stockrosen. \*Inväntar besked om utträde..

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

1. Avhysning samt tvångsförsäljning av Spannmålgatan 15 (löper in i början på 2025)

(-) avsaknad av intäkter

2. Pausad Amortering

3. Positivt utfall kring krav på återbetalning OBOS i frågan om elnäts abonnemang, (+)24.467:-

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 33 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021      |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 1 848 703  | 1 583 857  | 224 223    | -         |
| Resultat efter fin. poster                         | -349 872   | -362 701   | -135 024   | -         |
| Soliditet (%)                                      | 72         | 72         | -          | -         |
| Yttre fond                                         | 185 520    | 39 480     | 35 520     | -         |
| Taxeringsvärde                                     | 46 188 000 | 16 344 000 | 22 500 000 | 3 618 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 933        | 795        | -          | -         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 98,2       | 87,0       | -          | -         |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 13 883     | 13 883     | 14 001     | -         |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 13 883     | 13 904     | 14 001     | -         |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 118        | 112        | -          | -         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 31         | 62         | -          | -         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -          | -          | -          | -         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 54         | 33         | -          | -         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 85         | 95         | -          | -         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,39       | 4,27       | -          | -         |
| Räntekänslighet (%)                                | 14,87      | 17,46      | -          | -         |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen planerar att finansiera framtida ekonomiska åtaganden genom intäkter från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 71 226 000        | -                                            | -                               | 71 226 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 110 520           | -                                            | 75 000                          | 185 520           |
| Balanserat resultat      | -239 524          | -362 701                                     | -75 000                         | -677 225          |
| Årets resultat           | -362 701          | 362 701                                      | -349 872                        | -349 872          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>70 734 295</b> | <b>0</b>                                     | <b>-349 872</b>                 | <b>70 384 423</b> |

Resultatdisposition

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämman förfogande står följande medel:              |                   |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -602 225          |
| Årets resultat                                                     | -349 872          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -75 000           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-1 027 097</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                   |
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats                            | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-1 027 097</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not        | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 848 703         | 1 583 857         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 34 256            | 225 000           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 882 959</b>  | <b>1 808 857</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -300 718          | -314 189          |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -140 639          | -96 009           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -584 208          | -584 208          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 025 565</b> | <b>-994 406</b>   |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>857 394</b>    | <b>814 451</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 743               | 488               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -1 208 009        | -1 177 640        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 207 266</b> | <b>-1 177 152</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-349 872</b>   | <b>-362 701</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-349 872</b>   | <b>-362 701</b>   |



Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 10, 15 | 97 660 217 | 98 244 425 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 97 660 217 | 98 244 425 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 97 660 217 | 98 244 425 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 171 465    | 60 028     |
| Övriga fordringar                            | 11     | 253 995    | 95 151     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12     | 27 541     | 0          |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 453 001    | 155 179    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 453 001    | 155 179    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 98 113 218 | 98 399 604 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 71 226 000 | 71 226 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 185 520    | 110 520    |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 71 411 520 | 71 336 520 |
| Fritt eget kapital                           |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | -677 225   | -239 524   |
| Årets resultat                               |        | -349 872   | -362 701   |
| Summa fritt eget kapital                     |        | -1 027 097 | -602 225   |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | 70 384 423 | 70 734 295 |
| Långfristiga skulder                         |        |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13, 15 | 20 633 936 | 27 488 404 |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 20 633 936 | 27 488 404 |
| Kortfristiga skulder                         |        |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15     | 6 854 468  | 0          |
| Leverantörsskulder                           |        | 22 224     | 22 880     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14     | 218 167    | 154 026    |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 7 094 859  | 176 906    |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 98 113 218 | 98 399 604 |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>857 394</b>   | <b>814 451</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 584 208          | 584 208          |
|                                                                                 | <b>1 441 602</b> | <b>1 398 659</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 743              | 488              |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 208 009       | -1 177 640       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>234 336</b>   | <b>221 507</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -147 617         | -1 535           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 63 486           | -197 057         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>150 205</b>   | <b>22 915</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | 0                | -192 360         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>         | <b>-192 360</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>150 205</b>   | <b>-169 445</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>58 447</b>    | <b>227 892</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>208 652</b>   | <b>58 447</b>    |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Flädern i Tygelsjö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |        |
|---------|--------|
| Byggnad | 0,83 % |
|---------|--------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder     | 1 722 384        | 1 448 352        |
| Bredband                 | 54 000           | 54 000           |
| Vatten                   | 71 928           | 71 928           |
| Dröjsmålsränta           | 0                | 124              |
| Pantsättningsavgift      | 0                | 4 200            |
| Överlåtelseavgift        | 0                | 5 252            |
| Administrativ avgift     | 392              | 0                |
| Öres- och kronutjämnning | -1               | 1                |
| <b>Summa</b>             | <b>1 848 703</b> | <b>1 583 857</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2024          | 2023           |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Fakturerade kostnader | 435           | 0              |
| Övriga intäkter       | 33 821        | 225 000        |
| <b>Summa</b>          | <b>34 256</b> | <b>225 000</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                      | 2024          | 2023          |
|----------------------|---------------|---------------|
| Gårdkostnader        | 3 640         | 12 004        |
| Sophantering         | 3 656         | 0             |
| Serviceavtal         | 0             | 10 563        |
| Förbrukningsmaterial | 7 625         | 0             |
| <b>Summa</b>         | <b>14 921</b> | <b>22 567</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2024          | 2023     |
|-----------------------------|---------------|----------|
| Skador/klotter/skadegörelse | 27 750        | 0        |
| <b>Summa</b>                | <b>27 750</b> | <b>0</b> |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Ei                      | 60 587         | 122 057        |
| Vatten                  | 106 971        | 65 424         |
| Sophämtning/renhållning | 19 443         | 32 693         |
| <b>Summa</b>            | <b>187 001</b> | <b>220 174</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 20 143        | 10 071        |
| Bredband               | 32 903        | 61 377        |
| Samfällighetsavgifter  | 18 000        | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>71 046</b> | <b>71 448</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023          |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Kreditupplysning                | 0              | 2 341         |
| Tele- och datakommunikation     | 2 279          | 1 195         |
| Juridiska åtgärder              | 0              | 1 963         |
| Inkassokostnader                | 5 248          | 4 908         |
| Revisionsarvoden extern revisor | 58 750         | 0             |
| Föreningskostnader              | 9 282          | 16 101        |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 55 531         | 35 470        |
| Överlåtelsekostnad              | 0              | 6 984         |
| Pantsättningskostnad            | 0              | 6 304         |
| Administration                  | 1 736          | 6 649         |
| Konsultkostnader                | 7 813          | 14 094        |
| <b>Summa</b>                    | <b>140 639</b> | <b>96 009</b> |

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024             | 2023             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 1 207 604        | 1 177 572        |
| Dröjsmålsränta               | 405              | 13               |
| Övriga räntekostnader        | 0                | 55               |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 208 009</b> | <b>1 177 640</b> |

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 98 926 000        | 98 926 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>98 926 000</b> | <b>98 926 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -681 575          | -97 367           |
| Årets avskrivning                             | -584 208          | -584 208          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 265 783</b> | <b>-681 575</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>97 660 217</b> | <b>98 244 425</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>28 540 000</i> | <i>28 540 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 28 638 000        | 11 844 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 17 550 000        | 4 500 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>46 188 000</b> | <b>16 344 000</b> |

## NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|----------------------------------------|----------------|---------------|
| Skattekonto                            | 37 447         | 36 704        |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 7 896          | 0             |
| Transaktionskonto                      | 208 652        | 58 447        |
| <b>Summa</b>                           | <b>253 995</b> | <b>95 151</b> |

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|--------------------------|---------------|------------|
| Förutbetalda kostnader   | 6 000         | 0          |
| Förutbet försäkr premier | 10 606        | 0          |
| Förutbet kabel-TV        | 4 185         | 0          |
| Förutbet bredband        | 6 750         | 0          |
| <b>Summa</b>             | <b>27 541</b> | <b>0</b>   |

### NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                          | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Solifast Finansiering KB | 2026-10-11               | 4,60 %                  | 17 934 468          | 17 934 468          |
| Solifast Finansiering KB | 2027-11-15               | 3,89 %                  | 2 699 468           | 2 699 468           |
| Solifast Finansiering KB | 2025-11-15               | 4,05 %                  | 6 854 468           | 6 854 468           |
| Summa                    |                          |                         | 27 488 404          | 27 488 404          |
| Varav kortfristig del    |                          |                         | <b>6 854 468</b>    | <b>0</b>            |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 488 404 kr.

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

### NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader          | 18 000         | 0              |
| Uppl kostn el               | 8 288          | 0              |
| Uppl kostnad Extern revisor | 30 000         | 0              |
| Uppl kostn vatten           | 7 874          | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning    | -21            | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter     | 154 026        | 154 026        |
| <b>Summa</b>                | <b>218 167</b> | <b>154 026</b> |

### NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 27 700 000 | 27 700 000 |

### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avslutat ärende Spannmålet 15, potentiellt utfall kring ställda krav.

Detta är ett långvarigt ärende som har gått från inkasso till avhysning & tvångsförsäljning av fastighet.

Det har delvis protokollförts på våra sammanträden men till största delen så har den drivits genom SBC eller direkt genom kronofogden.

Dock finns allt underlag & vi väntar på det slutgiltiga utfallet då vi vet exakt hur mycket av de fordringar vi haft på medlemmen som vi kan få tillbaka. Dessa medel ska sedan disponeras för att stärka föreningens ekonomi och minska behovet av finansiering genom årsavgiften, vilket krävts under tvistetiden.

All dokumentation kommer att summeras och dokumenteras till framtiden.



## Underskrifter

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

Malmö

---

Dennis Carlsson  
Styrelseledamot

---

Jonas Nordborg  
Ordförande

---

Mia Brandting  
Styrelseledamot

---

Mohamad Abadi  
Styrelseledamot

---

Tobias Ahlqvist  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 14:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.04.2025 12:24

DOCUMENT ID:

Hy-cJX1Yyxx

ENVELOPE ID:

H1xY1mJYyxg-Hy-cJX1Yyxx

DOCUMENT NAME:

Brf Flädern i Tygelsjö, 769638-7062 - Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                               | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. JONAS NORDBORG<br>jonas@gdr.se                       | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 13:06<br>25.04.2025 13:03 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.158.37.190  |
| 2. MOHAMAD ABADI<br>mohamadabadi@hotmail.se             | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 13:13<br>25.04.2025 12:31 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 195.226.220.230 |
| 3. MIA KARIN ELINA BRANDTING<br>mia.brandting@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 13:22<br>25.04.2025 12:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 212.247.53.84   |
| 4. DENNIS CARLSSON<br>denniscarlsson1986@gmail.com      | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 13:41<br>25.04.2025 12:32 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 212.247.87.186  |
| 5. Tobias Ahlqvist<br>ahlqvist.tobias@gmail.com         | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 14:02<br>25.04.2025 14:02 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.45.55    |
| 6. TORBJÖRN LARSSON<br>torbjorn.larsson@kpmg.se         | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 14:05<br>25.04.2025 14:04 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 195.84.56.2     |

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed