



Välkommen till årsredovisningen för Brf Flädern i Tygelsjö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-05-24 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 följande försäkringsbolag:

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 1 980 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Nordborg	Ordförande
Dennis Carlsson	Styrelseledamot
Lars Persson	Styrelseledamot
Mohamad Abadi	Styrelseledamot
Tobias Ahlqvist	Styrelseledamot
Jesper Strömberg	Styrelsesuppleant
Mona Carlsson	Styrelsesuppleant

Valberedning

Andreas Lehto
Sebastian Mauritsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell 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
Kärltvätt	Klottrets Fiende No 1
Konsultation & Utbildning	Bostadsrätterna
Lånegivare	Nordea Bank Abp
Långgivare	Solifast Finansiering KB
Revisor	Kungsbron Borevision AB
Sophantering	Ragn-sells Recycling AB
Sophantering samt Vatten & Avlopp	VA Syd
Tv & Bredband	Telia Sverige AB
Webblösning	One.com Group AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Ensilaget i Tygelsjö, med en andel på 18.62%.

Samfälligheten förvaltar parken inklusive grönytor, boulebana & lekplats. Brf Flädern är bara del i G:A 4 och har 18.62% andelar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandling av ett av föreningens bolån i november, nytt villkor: STIBOR 3M + 0.49%. Föreningen upptog amortering på omförhandlat lån från november 2025 till 1%. Omförhandling av Bredband/TV avtal hos Telia, nytt avtal: 1000/1000 Mbit + TV-paket bas för 189kr/mån.

Förändringar i avtal

Omförhandling av ett av föreningens bolån i november, Omförhandling av Bredband/TV avtal hos Telia, nytt avtal: 1000/1000 Mbit + TV-paket bas

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 825 569	1 848 703	1 583 857	224 223
Resultat efter fin. poster	-389 744	-349 872	-362 701	-135 024
Soliditet (%)	72	72	72	-
Yttre fond	473 353	185 520	39 480	35 520
Taxeringsvärde	46 188 000	46 188 000	16 344 000	22 500 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	910	933	795	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,7	98,2	87,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 883	13 883	13 883	14 001
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 883	13 883	13 904	14 001
Sparande / kvm totalyta, kr	105	118	112	-19
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	31	62	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	54	33	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	86	85	95	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,35	4,39	4,27	-
Räntekänslighet (%)	15,26	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

Årets resultat blev negativt efter avskrivningar (-389744:-), Däremot är föreningens Kassaflöde positivt för året (352 321 kr) samt att sparandet till underhållsfonden fullföljs enligt underhållsplanen och vår likviditet är god. Vi har även succesivt börjat återinföra amortering av samtliga lån efter deras löptider. Vi anser därför att nuvarande årsavgift täcker föreningens framtida åtaganden och löpande driftkostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	71 226 000	-	-	71 226 000
Fond, yttre underhåll	185 520	-	287 833	473 353
Balanserat resultat	-677 225	-349 872	-287 833	-1 314 930
Årets resultat	-349 872	349 872	-389 744	-389 744
Eget kapital	70 384 423	0	-389 744	69 994 679

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 027 097
Årets resultat	-389 744
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-287 833
Totalt	-1 704 674

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	15 000
Balanseras i ny räkning	-1 689 674

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 826 546	1 848 703
Övriga rörelseintäkter	3	426	34 256
Summa rörelseintäkter		1 826 972	1 882 959
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-348 581	-300 718
Övriga externa kostnader	9	-89 945	-140 639
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-584 208	-584 208
Summa rörelsekostnader		-1 022 733	-1 025 565
RÖRELSERESULTAT		804 239	857 394
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 049	743
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 195 031	-1 208 009
Summa finansiella poster		-1 193 982	-1 207 266
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-389 744	-349 872
ÅRETS RESULTAT		-389 744	-349 872

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	97 076 009	97 660 217
Summa materiella anläggningstillgångar		97 076 009	97 660 217
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		97 076 009	97 660 217
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 307	171 465
Övriga fordringar	12	599 622	253 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	49 383	27 541
Summa kortfristiga fordringar		657 312	453 001
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		657 312	453 001
SUMMA TILLGÅNGAR		97 733 321	98 113 218

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 226 000	71 226 000
Fond för yttre underhåll		473 353	185 520
Summa bundet eget kapital		71 699 353	71 411 520
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 314 930	-677 225
Årets resultat		-389 744	-349 872
Summa fritt eget kapital		-1 704 674	-1 027 097
SUMMA EGET KAPITAL		69 994 679	70 384 423
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 699 468	20 633 936
Summa långfristiga skulder		2 699 468	20 633 936
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	24 788 936	6 854 468
Leverantörsskulder		40 212	22 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	210 026	218 167
Summa kortfristiga skulder		25 039 174	7 094 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 733 321	98 113 218

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	804 239	857 394
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	584 208	584 208
	1 388 447	1 441 602
Erhållen ränta	1 049	743
Erlagd ränta	-1 172 905	-1 208 009
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	216 591	234 336
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	148 009	-147 617
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 279	63 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten	352 321	150 205
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 854 468	0
Amortering av lån	-6 854 468	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	352 321	150 205
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	208 652	58 447
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	560 973	208 652

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flädern i Tygelsjö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 686 235	1 722 384
Bredband	45 181	54 000
Vatten	70 384	71 928
Elintäkter laddstolpe moms	8 129	0
Övriga intäkter	13 386	0
Överlåtelseavgift	2 940	0
Administrativ avgift	294	392
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Summa	1 826 546	1 848 703

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Fakturerade kostnader	0	435
Övriga erhållna bidrag	426	0
Övriga intäkter	0	33 821
Summa	426	34 256

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Gårdkostnader	3 100	3 640
Gemensamma utrymmen	2 200	0
Sophantering	3 730	3 656
Garage/parkering	203	0
Förbrukningsmaterial	7 771	7 625
Summa	17 004	14 921

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Skador/klotter/skadegörelse	0	27 750
Summa	0	27 750

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	15 000	0
Summa	15 000	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	64 514	60 587
Vatten	104 175	106 971
Sophämtning/renhållning	19 590	19 443
Summa	188 280	187 001

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 440	20 143
Kabel-TV	11 301	0
Bredband	29 126	32 903
Samfällighetsavgifter	55 430	18 000
Summa	128 297	71 046

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	1 887	2 279
Inkassokostnader	1 050	5 248
Revisionsarvoden extern revisor	24 500	58 750
Styrelseomkostnader	1 795	0
Fritids och trivselkostnader	1 157	0
Föreningskostnader	488	9 282
Förvaltningsarvode enl avtal	42 290	55 531
Överlåtelsekostnad	4 126	0
Administration	7 055	1 736
Konsultkostnader	0	7 813
Bostadsrätterna Sverige	4 490	0
Summa	89 945	140 639

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 195 026	1 207 604
Dröjsmålsränta	5	405
Summa	1 195 031	1 208 009

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 926 000	98 926 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 926 000	98 926 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 265 783	-681 575
Årets avskrivning	-584 208	-584 208
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 849 991	-1 265 783
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	97 076 009	97 660 217
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 540 000</i>	<i>28 540 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 638 000	28 638 000
Taxeringsvärde mark	17 550 000	17 550 000
Summa	46 188 000	46 188 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	37 876	37 447
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	773	7 896
Transaktionskonto	131 353	208 652
Borgo räntekonto	429 620	0
Summa	599 622	253 995

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 942	6 000
Förutbet försäkr premier	33 235	10 606
Förutbet kabel-TV	2 052	4 185
Förutbet bredband	8 154	6 750
Summa	49 383	27 541

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
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
Nordea	2026-11-16	2,42 %	6 854 468	
Summa			27 488 404	27 488 404
Varav kortfristig del			24 788 936	6 854 468

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 225 664 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	147	18 000
Uppl kostn el	5 520	8 288
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	30 000
Uppl kostn räntor	22 126	0
Uppl kostn vatten	9 450	7 874
Uppl kostnad Sophämtning	1 257	-21
Förutbet hyror/avgifter	149 526	154 026
Summa	210 026	218 167

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 700 000	27 700 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften lämnas oförändrad men vi kapar avgiften för det kollektiva bredband/TV avtalet så varje hushåll får en minskad kostnad på 189kr/mån vid årsskiftet 2025/26. Omförhandling av föreningens 2 största lån omförhandlas i Oktober.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Malmö

Dennis Carlsson
Styrelseledamot

Jonas Nordborg
Ordförande

Lars Persson
Styrelseledamot

Mohamad Abadi
Styrelseledamot

Tobias Ahlqvist
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Ola Olsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 10:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2026 12:32

DOCUMENT ID:

r1eDv8ees-l

ENVELOPE ID:

BywP8eljZl-r1eDv8ees-l

DOCUMENT NAME:

Brf Flädern i Tygelsjö, 769638-7062 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

153aa0f53759230ccc27cd1b4d9d1eb86ceb8f2af711b0af26c01f335ffab80fdc34cc8de5686334544f657418ac27f40387788d332060bb3996fcef025e9131

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MOHAMAD ABADI mohamadabadi@hotmail.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 12:42 24.03.2026 12:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.103.125
2. JONAS NORDBORG jonas@gdr.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 12:53 24.03.2026 12:51	eID Low	Swedish BankID IP: 213.158.37.190
3. Tobias Ahlqvist ahlqvist.tobias@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 13:02 24.03.2026 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.55
4. LARS ÅKE PERSSON lars.p.persson68@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 14:56 24.03.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 193.11.102.152
5. DENNIS CARLSSON denniscarlsson1986@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 18:33 24.03.2026 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.64.33
6. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborrevision.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 10:22 26.03.2026 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.189.3

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flädern i Tygelsjö

Org.nr 769638-7062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flädern i Tygelsjö för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Flädern i Tygelsjös 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flådern i Tygelsjö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgängliga för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-04-28. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgängliga senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 10:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2026 12:32

DOCUMENT ID:

HyDw8exjWe

ENVELOPE ID:

ryvPUxxoZx-HyDw8exjWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Flädern i Tygelsjö 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

245fb0c972f8cf73b6c8b10940635c6dfa2f30f3d89c5cd
b6d3e00f10cfdad90b4d2b8a1668132586a51ebfa652e
e5ebed14c16d38f9c6a3ce8ab217eb77154

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	26.03.2026 10:22	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	26.03.2026 10:21	Low	IP: 85.230.189.3

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

Attachments

No attachments related to this document

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

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