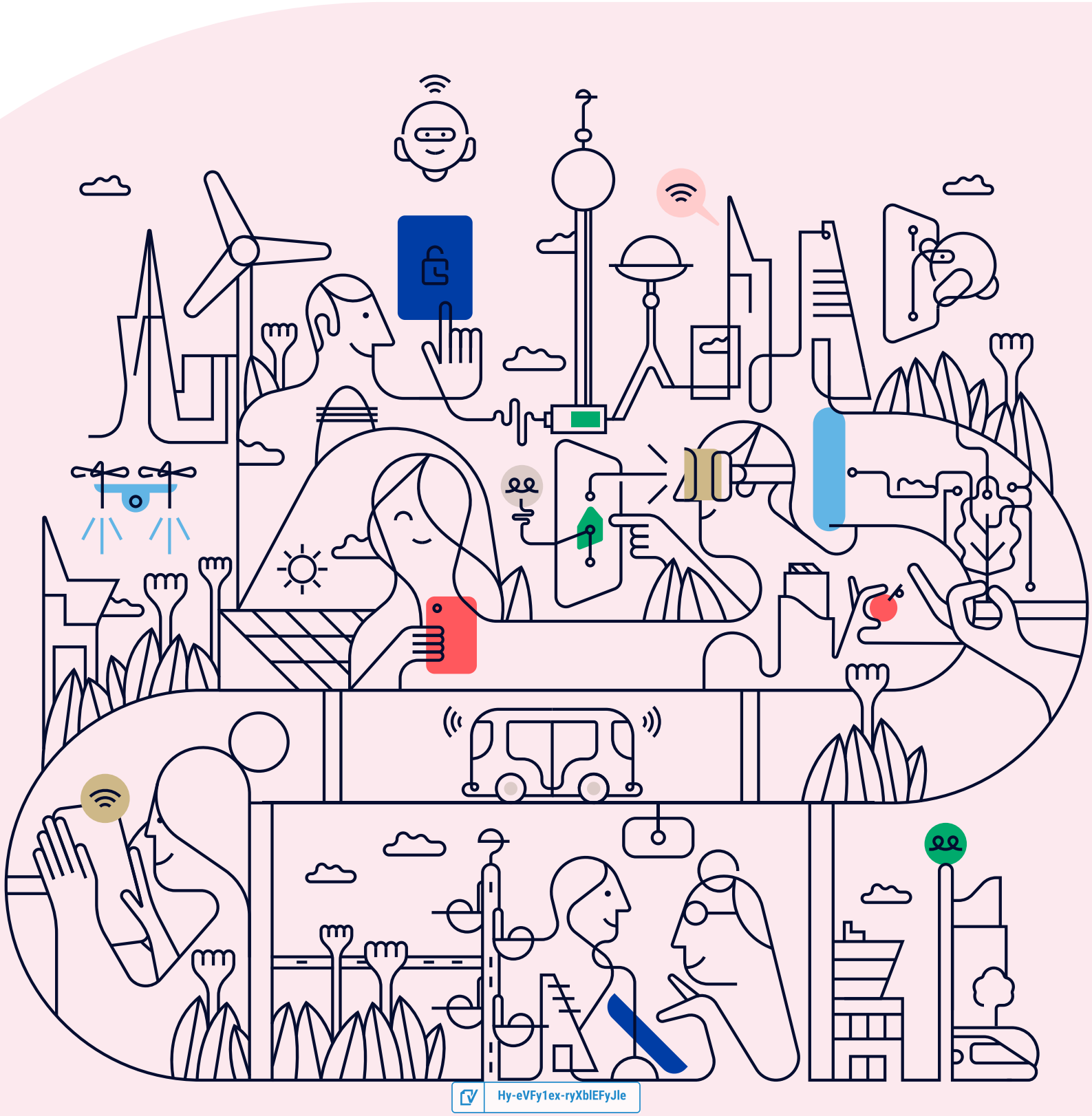
# 2024

Årsredovisning

Brf Dahlia i Tygelsjö



Hy-eVFy1ex-ryXblEFyJle

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Dahlia 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

**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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Resultatdisposition ..... s. 4

**Resultaträkning** ..... **s. 5**

**Balansräkning** ..... **s. 6**

**Kassaflödesanalys** ..... **s. 8**

**Noter** ..... **s. 9**

**Underskrifter** ..... **s. 13**

Hy-eVFy1ex-ryXblEFyJle

# 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 2022-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-03 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|---|---|---|
| Melassen 1 | 2023 | Malmö |

Marken innehas med äganderätt.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten planeras bebyggas 2024-2025

Värdeåret är inte fastställt

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 600 kvm. Byggnadernas totalyta är 2600 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Sebastian Gustafson | Ledamot, Ordförande |
| Emma Stålhammar | Ledamot |
| Henric Johansson-Osbeck | Ledamot |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i föreningen av styrelsen.

### Revisorer

| | | |
|---|---|---|
| Daniel Palmberg | Auktoriserad revisor | Höglandets Revisionsbyrå AB |

Hy-eVFy1ex-ryXblEFyJle

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-18. Prisjustering.

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-28. Prisjustering.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-19. Byte av revisor.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-14. Byte av styrelseledamot.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Avtal med leverantörer

| | |
|---|---|
| Ekonomisk förvaltning | SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Revisor | Höglandets revisionsbyrå |
| Fastighetsförsäkring | Dina försäkringar |

### Övrig verksamhetsinformation

Byggnation av föreningen hus pågick under 2024.

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket under september 2024.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Inga förändringar av föreningens ekonomi efter framtagandet av ekonomisk plan.

#### Förändringar i avtal

Föreningen har under 2024 ingått ett avtal med OBOS Bostadsutveckling AB om ett årsavgiftsbidrag. Årsavgiftsbidraget fastställs när föreningens långsiktiga fastighetslån har utbetalats, vilket sker under 2025.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 0 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Hy-eVFy1ex-ryXblEFyJle

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | - | - | - |
| Resultat efter fin. poster | - | - | - |
| Soliditet (%) | - | - | - |
| Yttre fond | - | - | - |
| Taxeringsvärde | 24 706 000 | 6 400 000 | 6 400 000 |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | - | - | - |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 0 | 0 | - |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | - | - | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | - | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | - | - | - |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | - | - | - |

**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.

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

## Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

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

# Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 4 334 364 | 0 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **4 334 364** | **0** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 3 | -247 060 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -895 260 | 0 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-1 142 320** | **0** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **3 192 045** | **0** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -3 192 045 | 0 |
| **Summa finansiella poster** | | **-3 192 045** | **0** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **0** | **0** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **0** | **0** |

# Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 6, 13 | 22 467 000 | 22 467 000 |
| Pågående projekt | 7 | 79 007 760 | 0 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **101 474 760** | **22 467 000** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 8 | 0 | 25 000 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **0** | **25 000** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **101 474 760** | **22 492 000** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 4 245 000 | 0 |
| Övriga fordringar | 9 | 4 986 348 | 404 976 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 34 206 | 0 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **9 265 554** | **404 976** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 0 | 740 000 |
| **Summa kassa och bank** | | **0** | **740 000** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **9 265 554** | **1 144 976** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **110 740 314** | **23 636 976** |

# Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Byggnadskreditiv | 11, 13 | 81 954 377 | 0 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **81 954 377** | **0** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 97 464 | 24 976 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 28 664 060 | 23 612 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 24 413 | 0 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **28 785 937** | **23 636 976** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **110 740 314** | **23 636 976** |

# Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **3 192 045** | **0** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Realisationsförlust | -9 500 | 0 |
| | **3 182 545** | **0** |
| Erlagd ränta | -3 158 132 | 0 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **24 413** | **0** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -8 613 570 | -24 976 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 5 124 548 | 23 636 976 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **-3 464 609** | **23 612 000** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -79 007 760 | -22 467 000 |
| Förvärv av finansiella tillgångar | 0 | -25 000 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | 25 000 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-78 982 760** | **-22 492 000** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Förändring av checkräkningskredit | 81 954 377 | 0 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **81 954 377** | **0** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **-492 992** | **1 120 000** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **1 120 000** | **0** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **627 008** | **1 120 000** |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dahlia 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 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.

Avskrivning sker från slutavräkningsdagen.

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. Avsättning sker från slutavräkningsdagen.

### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.
Eventuell fastighetsskatt under fastighetens uppförande betalas av OBOS Bostadsutveckling AB.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel, i not 9 benämns detta som transaktionskonto.

## NOT 2, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Avräkning entreprenad | 4 334 364 | 0 |
| **Summa** | **4 334 364** | **0** |

## NOT 3, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Fastighetsskatt | 247 060 | 0 |
| **Summa** | **247 060** | **0** |

## NOT 4, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode enl avtal | 30 177 | 0 |
| Administration | 865 083 | 0 |
| **Summa** | **895 260** | **0** |

## NOT 5, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Resultat försäljning av långa värdepapper | 9 500 | 0 |
| Räntekostnader byggnadskreditiv | 3 182 545 | 0 |
| **Summa** | **3 192 045** | **0** |

## NOT 6, BYGGNAD OCH MARK

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 22 467 000 | 0 |
| Årets inköp | 0 | 22 467 000 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **22 467 000** | **22 467 000** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **0** | **0** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **22 467 000** | **22 467 000** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *22 467 000* | *22 467 000* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 22 500 000 | 0 |
| Taxeringsvärde mark | 2 206 000 | 6 400 000 |
| **Summa** | **24 706 000** | **6 400 000** |

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likviderades bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställdes av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen säljer hel eller del av sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

## NOT 7, PÅGÅENDE PROJEKT

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Vid årets början | 0 | 0 |
| Anskaffningar under året | 79 007 760 | 0 |
| Färdigställt under året | 0 | 0 |
| **Vid årets slut** | **79 007 760** | **0** |

## NOT 8, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | Bokfört värde 2024-12-31 | Bokfört värde 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Dahlia Mark i Tygelsjö AB | 0 | 25 000 |
| **Summa** | **0** | **25 000** |

## NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Avräkning byggare | 4 359 340 | 24 976 |
| Transaktionskonto | 627 008 | 380 000 |
| **Summa** | **4 986 348** | **404 976** |

## NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbet försäkr premier | 34 206 | 0 |
| **Summa** | **34 206** | **0** |

## NOT 11, BYGGNADSKREDITIV

| | Beviljad kredit | Nyttjad kredit 2024-12-31 | Nyttjad kredit 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| DNB | 97 881 000 | 81 954 376,61 | - |
| **Summa** | | **81 954 376,61** | **-** |

## NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Uppl kostn räntor | 24 413 | 0 |
| **Summa** | **24 413** | **0** |

## NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 31 000 000 | Inga |

# Underskrifter

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

Malmö

Emma Stålhammar
Ledamot

Henric Johansson-Osbeck
Ledamot

Sebastian Gustafson
Ledamot, Ordförande

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

Höglandets Revisionsbyrå AB
Daniel Palmberg
Auktoriserad revisor

Hy-eVFy1ex-ryXblEFyJle

SEALED BY Verified HY-EVFY1EX-RYXBLEFYJLE

# Document history

COMPLETED BY ALL:
28.04.2025 16:10

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 18.04.2025 09:48

DOCUMENT ID:
ryXblEFyJle

ENVELOPE ID:
Hy-eVFy1ex-ryXblEFyJle

DOCUMENT NAME:
Brf Dahlia i Tygelsjö, 769640-9528 - Årsredovisning 2024.pdf
15 pages

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| **1. SEBASTIAN GUSTAFSON** | **Signed** | **18.04.2025 10:54** | **eID** | **Swedish BankID** |
| sebastian.gustafson@svenskborat t.se | Authenticated | 18.04.2025 10:54 | Low | IP: 92.39.36.8 |
| **2. EMMA STÅLHAMMAR** | **Signed** | **20.04.2025 09:48** | **eID** | **Swedish BankID** |
| emma.stalhammar@obos.se | Authenticated | 20.04.2025 09:48 | Low | IP: 194.68.59.47 |
| **3. HENRIC JOHANSSON-OSBECK** | **Signed** | **28.04.2025 15:59** | **eID** | **Swedish BankID** |
| henric@hojfastigheter.se | Authenticated | 23.04.2025 21:58 | Low | IP: 31.208.30.82 |
| **4. Lars Daniel Palmberg** | **Signed** | **28.04.2025 16:10** | **eID** | **Swedish BankID** |
| daniel@hoglandetsrevision.se | Authenticated | 28.04.2025 16:10 | Low | IP: 146.66.237.6 |

* 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