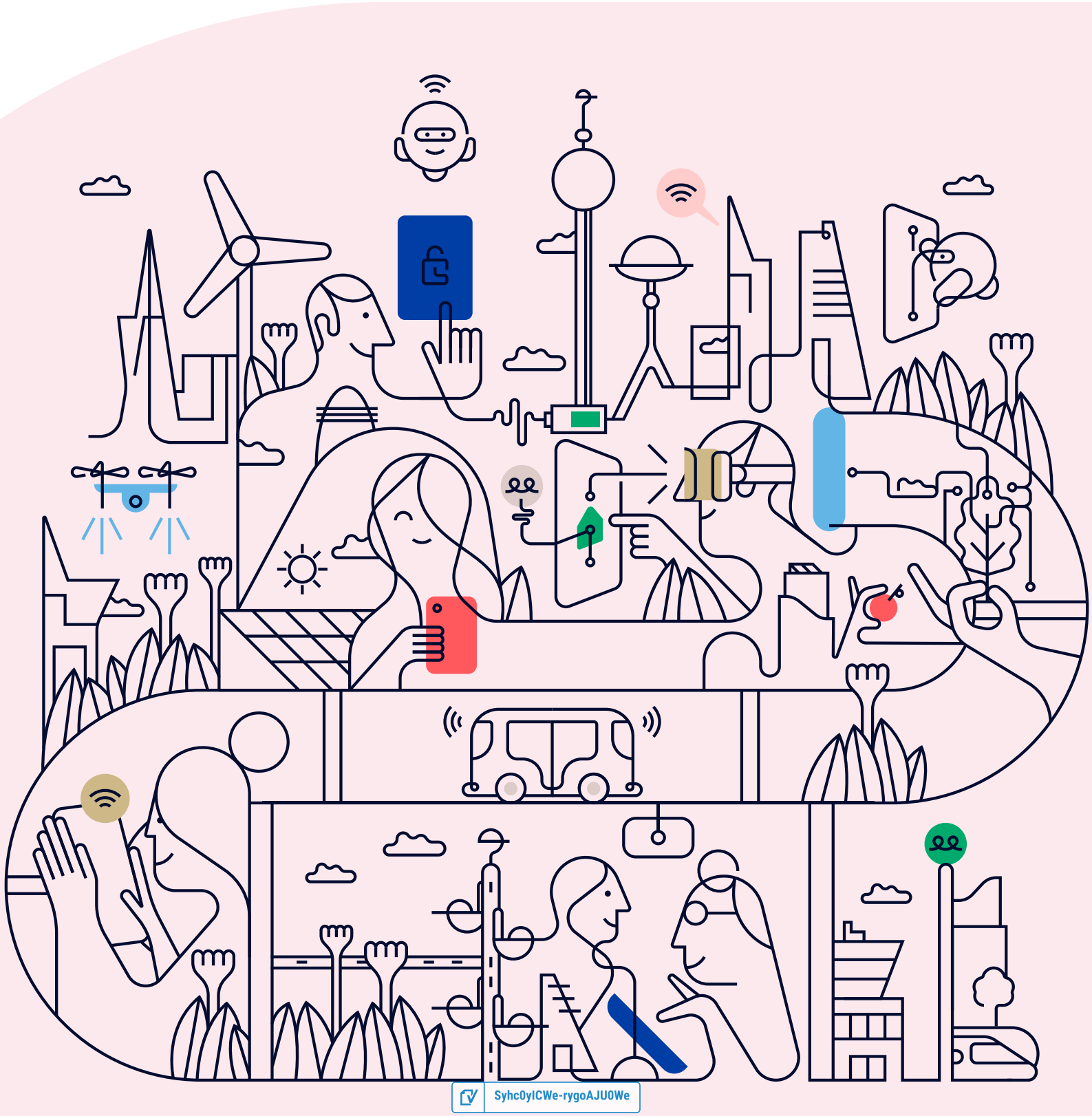
2025
Årsredovisning

Brf Dahlia i Tygelsjö



SyhcOyICWe-rygoAJU0We

Välkommen till årsredovisningen för Brf Dahlia 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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

SyhcOyICWe-rygoAJU0We

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.

SyhcOyICWe-rygoAJU0We

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

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.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Melassen 1	2023	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2023-2024 och består av 8 småhus.

Värdeåret är 2024.

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

Styrelsens sammansättning

Nedim Krcic	Ordförande
Christian Dahlberg	Styrelseledamot
Elin Thoft Thorsell	Styrelseledamot
Emil Berg	Styrelseledamot
Selvavignesh Venkatesan	Styrelseledamot

SyhcOyICWe-rygoAJU0We

Valberedning

Robin Kolmodin
Christian Backe

Firmateckning

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

Revisorer

Daniel Palmberg Auktoriserad revisor Höglandets Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförsäkring	Dina försäkringar
Revision	Höglandets Revisionsbyrå AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året så har 128 168 SEK amorterats.

Slutavräkning skedde 2025-05-30, efter de står föreningen själva för intäkter och kostnader.

Förändringar i avtal

Ändrat i avtalet med VaSyd med avseende på sophantering

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 46 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelser.

SyhcOyICWe-rygoAJU0We

Flerårsöversikt

Nyckeltal *	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 043 406	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-528 694	-	-	-
Soliditet (%)	76	-	-	-
Yttre fond	62 957	-	-	-
Taxeringsvärde	67 054 000	24 706 000	6 400 000	6 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	385	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	33,1	0,0	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 873	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 873	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	98	0	0	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	63	-	-	-
Räntekänslighet (%)	30,86	-	-	-

***** Slutavräkning och infytt har skett under räkenskapsåret, därför är inte siffrorna jämförbara med en förening med utfall för helt räkenskapsår.

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 negativa resultat beror på avskrivningar om 782 453 SEK, exkluderat för dessa så uppgår resultatet till +253 759 SEK. Föreningen har ett eget kapital som uppgår till 101 266 583 SEK vilket kan hantera de underskott som avskrivningarna orsakar både detta och framtida år.

SyhcOyICWe-rygoAJU0We

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	0	-	101 780 000	101 780 000
Fond, yttre underhåll	0	-	62 957	62 957
Balanserat resultat	0	0	-47 680	-47 680
Årets resultat	0	0	-528 694	-528 694
Eget kapital	**0**	**0**	**101 266 583**	**101 266 583**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	-528 694
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-47 680
Totalt	**-576 374**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-576 374**

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

SyhcOyICWe-rygoAJU0We

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 043 405	0
Övriga rörelseintäkter	3	1 974 606	4 334 364
Summa rörelseintäkter		**3 018 011**	**4 334 364**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-292 559	-247 060
Övriga externa kostnader	7	-171 354	-895 260
Personalkostnader	8	-13 142	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-782 453	0
Summa rörelsekostnader		**-1 259 508**	**-1 142 320**
RÖRELSERESULTAT		**1 758 504**	**3 192 045**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 270	-9 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 289 468	-3 182 545
Summa finansiella poster		**-2 287 198**	**-3 192 045**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-528 694**	**0**
ÅRETS RESULTAT		**-528 694**	**0**

SyhcOyICWe-rygoAJU0We

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	131 997 547	22 467 000
Pågående projekt	11	0	79 007 760
Summa materiella anläggningstillgångar		**131 997 547**	**101 474 760**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**131 997 547**	**101 474 760**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 302	4 245 000
Övriga fordringar	12	692 760	4 986 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	48 150	34 206
Summa kortfristiga fordringar		**745 212**	**9 265 554**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**745 212**	**9 265 554**
SUMMA TILLGÅNGAR		**132 742 759**	**110 740 314**

SyhcOyICWe-rygoAJU0We

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 780 000	0
Fond för yttre underhåll		62 957	0
Summa bundet eget kapital		**101 842 957**	**0**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-47 680	0
Årets resultat		-528 694	0
Summa ansamlad förlust		**-576 374**	**0**
SUMMA EGET KAPITAL		**101 266 583**	**0**
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	14, 17	0	81 954 377
Skulder till kreditinstitut	15, 17	30 612 496	0
Summa långfristiga skulder		**30 612 496**	**81 954 377**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	258 336	0
Leverantörsskulder		49 753	97 464
Skatteskulder		247 060	247 060
Övriga kortfristiga skulder		135 416	28 417 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	173 115	24 413
Summa kortfristiga skulder		**863 680**	**28 785 937**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**132 742 759**	**110 740 314**

Syhc0yICWe-rygoAJU0We

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 758 504**	**3 192 045**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	-9 500
Årets avskrivningar	782 453	0
	2 540 957	**3 182 545**
Erhållen ränta	2 270	0
Erlagd ränta	-2 313 881	-3 158 132
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**229 346**	**24 413**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 194 058	-8 613 570
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-28 156 180	5 124 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-19 732 777**	**-3 464 609**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-31 305 240	-79 007 760
Avyttring av finansiella tillgångar	0	25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-31 305 240**	**-78 982 760**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	101 795 277	0
Upptagna lån	31 000 000	0
Amortering av lån	-129 168	0
Förändring av checkräkningskredit	-81 954 377	81 954 377
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**50 711 732**	**81 954 377**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-326 284**	**-492 992**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**627 008**	**1 120 000**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**300 723**	**627 008**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SyhcOyICWe-rygoAJU0We

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dahlia i Tygelsjö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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.

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:

Stomme och grund	1,00 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	1,00 %
Fönster	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	1,25 %
El	2,00 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde. 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.

Syhc0yICWe-rygoAJU0We

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Transaktionskonto (Klientmedel) klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	913 069	0
Vatten	87 198	0
Elintäkter laddstolpe moms	11 675	0
Påminnelseavgift	300	0
Pantsättningsavgift	31 164	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	**1 043 405**	**0**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Avräkning entreprenad	1 636 748	4 334 364
Övriga intäkter	337 858	0
Summa	**1 974 606**	**4 334 364**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	10 000	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	13 500	0
Förbrukningsmaterial	120	0
Summa	**23 620**	**0**

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	57 640	0
Vatten	106 285	0
Sophämtning/renhållning	70 808	0
Summa	**234 733**	**0**

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 206	0
Fastighetsskatt	0	247 060
Summa	**34 206**	**247 060**

SyhcOyICWe-rygoAJU0We

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	11	0
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	43 875	0
Föreningskostnader	487	0
Förvaltningsarvode enl avtal	50 693	30 177
Pantsättningskostnad	46 747	0
Administration	25 335	865 083
Konsultkostnader	3 744	0
Summa	**171 354**	**895 260**

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	10 000	0
Arbetsgivaravgifter	3 142	0
Summa	**13 142**	**0**

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	655 290	0
Räntekostnader byggnadskreditiv	1 634 178	3 182 545
Summa	**2 289 468**	**3 182 545**

SyhcOyICWe-rygoAJU0We

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 467 000	22 467 000
Årets inköp	580 000	0
Omfört från pågående	109 733 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**132 780 000**	**22 467 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-782 453	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-782 453**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**131 997 547**	**22 467 000**
I utgående restvärde ingår mark med	*23 047 000*	*22 467 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 818 000	22 500 000
Taxeringsvärde mark	28 236 000	2 206 000
Summa	**67 054 000**	**24 706 000**

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 11, PÅGÅENDE NYBYGGNATION

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	79 007 760	0
Årets investeringar	30 725 240	79 007 760
Omfört till Byggnad	-109 733 000	0
Summa pågående arbeten	**0**	**79 007 760**

SyhcOyICWe-rygoAJU0We

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	249 330	0
Momsavräkning	135 416	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	7 291	0
Avräkning byggare	0	4 359 340
Transaktionskonto	300 723	627 008
Summa	**692 760**	**4 986 348**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet fast skötsel	11 750	0
Förutbet försäkr premier	36 400	34 206
Summa	**48 150**	**34 206**

NOT 14, BYGGNADSKREDITIV

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljad kredit	0	97 881 000
Nyttjad kredit	0	81 954 376,61

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Solifast Finansiering KB	2030-05-09	3,390 %	10 290 278	
Solifast Finansiering KB	2028-05-09	3,230 %	10 290 277	
Solifast Finansiering KB	2028-05-09	2,911 %	10 290 277	
Summa			**30 870 832**	**0**
Varav kortfristig del			258 336	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 579 152 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.

SyhcOyICWe-rygoAJU0We

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	182	0
Uppl kostn el	7 031	0
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	0
Uppl kostn räntor	0	24 413
Uppl kostn vatten	12 764	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 144	0
Uppl kostnad arvoden	10 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 142	0
Förutbet hyror/avgifter	111 852	0
Summa	**173 115**	**24 413**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 000 000	31 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets slut så har en avgiftshöjning gjorts om 2% samt ändrat den schablonmässiga faktureringen för vatten från 375 SEK per månad till 450 SEK per månad.

SyhcOyICWe-rygoAJU0We

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Malmö

Christian Dahlberg
Styrelseledamot

Elin Thoft Thorsell
Styrelseledamot

Emil Berg
Styrelseledamot

Nedim Krcic
Ordförande

Selvavignesh Venkatesan
Styrelseledamot

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

Höglandets Revisionsbyrå AB
Daniel Palmberg
Auktoriserad revisor

SyhcOyICWe-rygoAJU0We

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
12.05.2026 23:24

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 04.05.2026 12:01

DOCUMENT ID:
rygoAJU0We

ENVELOPE ID:
Syhc0yICWe-rygoAJU0We

DOCUMENT NAME:
Brf Dahlia i Tygelsjö, 769640-9528 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
4fb33fa601fe712e15b262a138c246fa89a66115881b8021f278ccd72242f229b56d6324256f50cdd397bb49d50b68c53109de2f73bd8f4fff30a7f89ddf0a03

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. **Elin Olivia Thoft Thorsell**	**Signed**	**04.05.2026 19:10**	**eID**	**Swedish BankID**
elinthoft@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 19:06	Low	IP: 90.230.102.222
2. **Christian Dahlberg**	**Signed**	**11.05.2026 13:11**	**eID**	**Swedish BankID**
dahlberg.christian@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 12:06	Low	IP: 77.53.76.93
3. **NEDIM KRCIC**	**Signed**	**11.05.2026 14:10**	**eID**	**Swedish BankID**
kickass.nk@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 12:08	Low	IP: 194.16.31.157
4. **EMIL BERG**	**Signed**	**12.05.2026 21:57**	**eID**	**Swedish BankID**
emil.tygelsjo@gmail.com	Authenticated	11.05.2026 14:01	Low	IP: 94.234.89.169
5. **SELVAVIGNESH VENKATESAN**	**Signed**	**12.05.2026 22:05**	**eID**	**Swedish BankID**
venkatselva89@gmail.com	Authenticated	12.05.2026 22:05	Low	IP: 94.191.136.66
6. **Lars Daniel Palmberg**	**Signed**	**12.05.2026 23:24**	**eID**	**Swedish BankID**
daniel@hoglandetsrevision.se	Authenticated	12.05.2026 23:23	Low	IP: 83.233.0.197

* 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

höglandets
REVISIONSBYRÅ AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dahlia i Tygelsjö

Org.nr 769640-9528

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dahlia i Tygelsjö för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar
Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

r11o01UAZI-HJWjRy8R-x

höglandets
REVISIONSBYRÅ AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dahlia i Tygelsjö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Dahlia i Tygelsjö enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Vetlanda den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Höglandets Revisionsbyrå AB

Daniel Palmberg
Auktoriserad revisor

r11o01UAZl-HJWjRy8R-x

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
12.05.2026 23:23

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 04.05.2026 12:01

DOCUMENT ID:
HJWjRy8R-x

ENVELOPE ID:
r11o01UAZl-HJWjRy8R-x

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Dahlia i Tygelsjö 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
965bf5f54ab998b4fc1f60f52c6310043183eb03441352a00a6749365d77160d1a759605246805302a6c0084f06901756c2370755035cce27b311247952f9f10

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Daniel Palmberg	Signed	12.05.2026 23:23	eID	Swedish BankID
daniel@hoglandetsrevision.se	Authenticated	12.05.2026 23:23	Low	IP: 83.233.0.197

* 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