



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vildrosen 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. 15

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.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-08-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-02 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
Ensilaget 7, 15-18	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 2022-2023 och består av 13 småhus.

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 3 273 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 273 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erica Stråhle	Ordförande
Emilie Magnusson	Styrelseledamot
Hampus Flodin	Styrelseledamot
Mikael Cvetkovic	Styrelseledamot
Robert Nilsson	Styrelseledamot
Mikael Kristoffer Igelström	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jonas Rundberg Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052.

Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Avfallshantering, Övrig sortering (Kartong, papp, plast mm)	Ragnsells recycling
Avfallshantering, Rest och matavfall	Va Syd
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El-bilsladdning	ChargeNode
Elleverantör	Eon
Fastighetsförsäkring	Dina försäkringar AB
Fiber	Telia
Revisor	KPMG
Teknisk förvaltning	ICGruppen
Vattenleverans	VA Syd

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Ensilaget GA:4, med en andel på 28.97%.

Samfälligheten förvaltar förvaltar park med tillhörande växlighet och utrustning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Omförhandlat Telia-avtal vilket ger ett förmånligare pris.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 435 678	2 155 743	-	-
Resultat efter fin. poster	-1 862 238	-453 014	-	-
Soliditet (%)	74	74	40	1
Yttre fond	382 727	221 956	-	-
Taxeringsvärde	76 463 000	76 463 000	5 232 000	5 232 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	732	660	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,0	78,3	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 820	13 937	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 820	13 937	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	41	166	0	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51,9	41	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44,8	26	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	97	67	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,79	-	-	-
Räntekänslighet (%)	18,87	21,13	-	-

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 vatten (totalt 197 129 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	129 891 000	-	-	129 891 000
Fond, yttre underhåll	221 956	-	160 771	382 727
Balanserat resultat	-161 000	-453 014	-160 771	-774 785
Årets resultat	-453 014	453 014	-1 862 238	-1 862 238
Eget kapital	129 498 942	0	-1 862 238	127 636 704

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-614 014
Årets resultat	-1 862 238
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 771
Totalt	-2 637 022

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 637 022

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	2 435 678	2 155 743
Övriga rörelseintäkter	3	453 800	602 332
Summa rörelseintäkter		2 889 478	2 758 075
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-785 456	-546 379
Övriga externa kostnader	7	-210 061	-100 450
Personalkostnader	8	-39 425	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 997 544	-996 314
Summa rörelsekostnader		-3 032 486	-1 656 285
RÖRELSERESULTAT		-143 008	1 101 789
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 158	6 057
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 720 388	-1 560 860
Summa finansiella poster		-1 719 230	-1 554 803
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 862 238	-453 014
ÅRETS RESULTAT		-1 862 238	-453 014

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	172 892 142	174 889 686
Summa materiella anläggningstillgångar		172 892 142	174 889 686
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		172 892 142	174 889 686
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52 772	26 517
Övriga fordringar	12	247 347	513 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	23 518	23 888
Summa kortfristiga fordringar		323 637	563 970
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		323 637	563 970
SUMMA TILLGÅNGAR		173 215 779	175 453 656

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 891 000	129 891 000
Fond för yttre underhåll		382 727	221 956
Summa bundet eget kapital		130 273 727	130 112 956
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-774 785	-161 000
Årets resultat		-1 862 238	-453 014
Summa ansamlad förlust		-2 637 022	-614 014
SUMMA EGET KAPITAL		127 636 705	129 498 942
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	29 900 320	45 233 328
Summa långfristiga skulder		29 900 320	45 233 328
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	15 333 008	383 336
Leverantörsskulder		46 320	30 083
Skatteskulder		0	52 320
Övriga kortfristiga skulder		35 556	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	263 870	255 647
Summa kortfristiga skulder		15 678 754	721 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 215 779	175 453 656

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-143 008	1 101 789
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 997 544	996 314
	1 854 536	2 098 103
Erhållen ränta	1 158	6 057
Erlagd ränta	-1 720 388	-1 560 860
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	135 306	543 300
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 678	6 411 089
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 696	-2 281 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten	148 681	4 673 382
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-4 241 350
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4 241 350
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	50 725 956
Upptagna lån	0	46 000 000
Amortering av lån	-383 336	-383 336
Förändring av checkräkningskredit	0	-116 166 601
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-383 336	-19 823 981
ÅRETS KASSAFLÖDE	-234 655	-19 391 949
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	439 055	19 831 004
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	204 400	439 055

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vildrosen 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 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:

Stomme och grund	1,27 %
Yttertak	1,71 %
Fasader	2,61 %
Balkonger	1,71 %
Fönster	1,71 %
Stamledningar VA	2,07 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	4,31 %
Ventilation	3,54 %
El	2,07 %

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 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av laddstolpe.

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	2 126 880	1 926 236
Bredband	73 080	66 191
Vatten, moms	197 129	86 964
Elintäkter laddstolpe moms	22 519	38 087
Pantsättningsavgift	2 352	16 617
Överlåtelseavgift	4 410	15 763
Administrativ avgift	0	147
Andrahandsuthyrning	9 310	5 736
Öres- och kronutjämning	-2	2
Summa	2 435 678	2 155 743

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	1 468	0
Övriga intäkter	452 332	602 332
Summa	453 800	602 332

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	60 875	9 950
Gårdkostnader	0	9 193
Gemensamma utrymmen	0	1 783
Snöröjning/sandning	519	0
Förbrukningsmaterial	6 668	399
Summa	68 062	21 325

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	169 801	134 525
Vatten	146 698	85 372
Sophämtning/renhållning	192 396	165 484
Summa	508 895	385 381

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 697	42 651
Bredband	70 577	67 022
Samfällighetsavgifter	86 225	30 000
Summa	208 499	139 673

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	6 269
Tele- och datakommunikation	0	100
Juridiska åtgärder	45 332	0
Inkassokostnader	2 503	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	0
Revisionsarvoden extern revisor	70 000	-1 417
Fritids och trivselkostnader	1 640	1 272
Föreningskostnader	12 976	0
Förvaltningsarvode enl avtal	68 507	59 906
Överlåtelsekostnad	4 410	15 763
Pantsättningskostnad	2 352	16 044
Administration	1 602	2 513
Summa	210 061	100 450

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	9 425	3 142
Summa	39 425	13 142

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 720 388	1 560 860
Summa	1 720 388	1 560 860

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	175 886 000	45 459 000
Årets inköp	0	130 427 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	175 886 000	175 886 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-996 314	0
Årets avskrivning	-1 997 544	-996 314
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 993 858	-996 314
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	172 892 142	174 889 686
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 459 000</i>	<i>45 459 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 442 000	49 442 000
Taxeringsvärde mark	27 021 000	27 021 000
Summa	76 463 000	76 463 000

NOT 11, PÅGÅENDE NYBYGGNATION	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	126 185 650
Årets investeringar	0	4 241 350
Omfört till Byggnad	0	-130 427 000
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 580	53 143
Momsavräkning	21 367	21 367
Transaktionskonto	202 631	231 311
Borgo räntekonto	1 768	207 744
Summa	247 347	513 565

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	0	1 748
Förutbet försäkr premier	17 824	16 041
Förutbet bredband	5 694	6 099
Summa	23 518	23 888

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-01-19	4,01 %	15 077 448	15 205 224
SBAB	2027-01-19	3,74 %	15 077 448	15 205 222
SBAB	2028-01-19	3,60 %	15 078 432	15 206 218
Summa			45 233 328	45 616 664
Varav kortfristig del			15 333 008	383 336

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 316 648 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	224	30 234
Uppl kostn el	15 748	16 624
Uppl kostn vatten	16 141	13 557
Uppl kostnad Sophämtning	1 444	2 924
Förutbet hyror/avgifter	195 313	192 308
Beräkn arvode revision	35 000	0
Summa	263 870	255 647

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	46 000 000	46 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Malmö

Erica Stråhle
Ordförande

Emilie Magnusson
Styrelseledamot

Hampus Flodin
Styrelseledamot

Mikael Cvetkovic
Styrelseledamot

Robert Nilsson
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Jonas Rundberg
Auktoriserad revisor