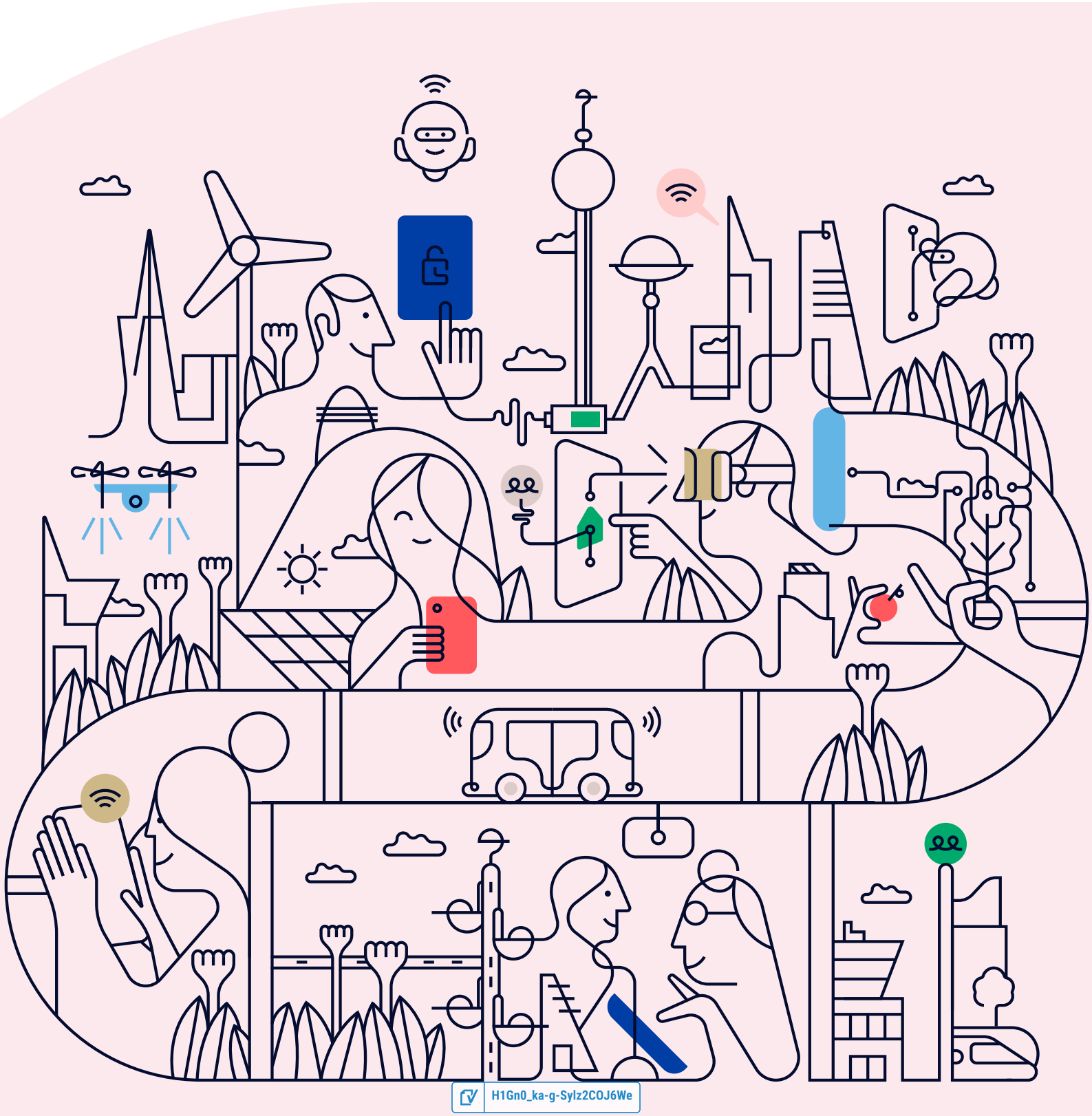
2025

Årsredovisning

Brf Flintrännan i Malmö



H1Gn0_ka-g-Sylz2COJ6We

Välkommen till årsredovisningen för Brf Flinträннan i Malmö

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. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

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

Underskrifter ..... **s. 17**

H1Gn0_ka-g-Sylz2COJ6We

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.

H1Gn0_ka-g-Sylz2COJ6We

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 2001-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-09 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 Propellern 3	2001	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000-2001 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2001.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 4 229 kvm och 3 lokaler om 300 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 529 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sören Thomas Eliasson	Ordförande
Glenn Svendsgård	Styrelseledamot
Jonas Lindström	Styrelseledamot
Lena Lindell	Styrelseledamot
Rickard Appelgren	Styrelseledamot

Valberedning

Robert Lindh och Vesna Pontavic

Firmateckning

Tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Niklas Bromér Auktoriserad revisor Azets revision & rådgivning AB Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	HSB Malmö

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Riberstads Samfällighetsförening , med en andel på 8%.

Samfälligheten förvaltar smågator, belysning, planteringar, dagvattenrännor samt sopsugsanläggning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen installerat nya solpaneler på taket. De gamla solpanelerna ägdes, drevs och nedmonterades av Eon. I samband med bytet av solpanelerna så byttes även takpappen ut på hela taket inkluderat tillhörande plåtarbeten.

Vidare har samtliga brunnar för vattenavrinning bytts ut i fastigheten för att förhindra framtida vattenskador i berörda lägenheter under takterrasserna.

Nytt lån på totalt 3,5 msek togs under året för att finansiera ovan investeringar och arbeten. Utöver det så omsattes ett av föreningens lån på 10,3 msek med tidigare bunden ränta på 0,76% till ny ränta på 2,32%.

På grund av de stora kostnadsökningarna som varit på el, vatten och värme de senaste åren höjdes den preliminära debiteringen för dessa media med 20% per den första juli.

Föreningen ändrade redovisningsregler för avskrivningar av fastigheten under året till K3. I korthet innebär ändringen att olika delar på fastigheten skrivs av över den tid de beräknas hålla. T ex skrivs tak nu av på 25 år mot tidigare 100 år. Ändrade redovisningsprincipen ger en årlig ökad avskrivningskostnad på 633 tkr.

I slutet av 2023 lämnades ansökan in om omprövning av mervärdesskatt för räkenskapsåren 2017 till 2023 i enlighet med en dom i högsta förvaltningsdomstolen den 16 oktober. I korthet innebär domen att andelen avdragsgill mervärdesskatt ska beräknas på andelen omsättning kommersiella lokaler istället för andelen yta. Under 2025 blev målet avgjort till föreningens fördel vilket innebär att vi fått tillbaka moms för perioden 2017-2024. Totalt återbetalt belopp för denna perioden är 599 tkr minus arvode för att driva målet på 20%, dvs netto 479 tkr. Under 2026 kommer återbetalning för år 2025 att erhållas.

I övrigt har mindre löpande underhåll genomförts

H1Gn0_ka-g-Sylz2COJ6We

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 020 741	3 982 946	3 912 616	3 753 489
Resultat efter fin. poster	-1 160 677	-256 644	-18 846	-186 575
Soliditet (%)	78	81	81	79
Yttre fond	4 477 340	4 458 402	4 208 402	3 958 402
Taxeringsvärde	127 228 000	116 304 000	116 304 000	116 304 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	721	688	698	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,5	72,3	71,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 524	5 728	5 759	6 262
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 092	5 348	5 377	5 848
Sparande / kvm totalyta, kr	409	294	296	258
Elkostnad / kvm totalyta, kr	88	102	101	142
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	119	107	93	74
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	38	33	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	226	248	227	243
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,63	1,54	1,18	-
Räntekänslighet (%)	9,08	8,33	8,26	-

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 el, vatten och värme (totalt 1 027 830 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

H1Gn0_ka-g-Sylz2COJ6We

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året haft stora utgifter för reparation av takbrunnar vilket påverkat resultatet negativt med ca 1 msek . Kostnaderna för reparationerna har tagits mot fond för yttre underhåll. Ändrade avskrivningsprinciper till K3 har också haft en negativ påverkan på föreningens resultat med 663 tkr. Föreningen höjde avgifterna med 10% per den första januari 2026 för att möta framtida högre räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	102 400 000	-	-	102 400 000
Fond, yttre underhåll	4 458 402	-231 062	250 000	4 477 340
Balanserat resultat	-1 642 898	-25 582	-250 000	-1 918 480
Årets resultat	-256 644	256 644	-1 161 181	-1 161 181
Eget kapital	**104 958 861**	**0**	**-1 161 181**	**103 797 679**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 668 480
Årets resultat	-1 161 181
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
Totalt	**-3 079 661**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 042 497
Balanseras i ny räkning	**-2 037 164**

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	4 020 741	3 982 946
Övriga rörelseintäkter	3	59 243	40 305
Summa rörelseintäkter		**4 079 984**	**4 023 251**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 074 496	-2 333 889
Övriga externa kostnader	9	-163 866	-158 528
Personalkostnader	10	-102 663	-85 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 970 742	-1 356 014
Summa rörelsekostnader		**-5 311 766**	**-3 934 349**
RÖRELSERESULTAT		**-1 231 783**	**88 902**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 867	28 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-423 096	-373 685
Summa finansiella poster		**-387 229**	**-345 546**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 619 011**	**-256 644**
Skatt		-504	0
ÅRETS RESULTAT		**-1 619 515**	**-256 644**
Extraordinära poster			
Extraordinära intäkter		458 334	0
Summa extraordinära poster		**458 334**	**0**

H1Gn0_ka-g-Sylz2COJ6We

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	125 224 922	127 595 709
Maskiner och inventarier	13	1 049 571	0
Pågående projekt	14	3 292 902	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**129 567 395**	**127 595 709**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**129 567 395**	**127 595 709**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		452 813	119 761
Övriga fordringar	15	3 018 711	2 507 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	83 741	89 170
Summa kortfristiga fordringar		**3 555 265**	**2 716 319**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 555 265**	**2 716 319**
SUMMA TILLGÅNGAR		**133 122 660**	**130 312 028**

H1Gn0_ka-g-Sylz2COJ6We

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 400 000	102 400 000
Fond för yttre underhåll		4 477 340	4 458 402
Summa bundet eget kapital		**106 877 340**	**106 858 402**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 918 480	-1 642 898
Årets resultat		-1 161 181	-256 644
Summa ansamlad förlust		**-3 079 660**	**-1 899 542**
SUMMA EGET KAPITAL		**103 797 680**	**104 958 861**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 673 900	13 804 700
Summa långfristiga skulder		**10 673 900**	**13 804 700**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 917 572	10 417 572
Leverantörsskulder		1 063 478	156 927
Skatteskulder		9 702	8 921
Övriga kortfristiga skulder		1 250	106 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	659 078	858 613
Summa kortfristiga skulder		**18 651 080**	**11 548 467**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**133 122 660**	**130 312 028**

H1Gn0_ka-g-Sylz2COJ6We

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-1 231 783**	**88 902**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 970 742	1 356 014
Extraordinära intäkter	458 334	0
	1 197 293	**1 444 916**
Erhållen ränta	35 867	28 140
Erlagd ränta	-423 372	-383 690
Betald inkomstskatt	-504	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**809 285**	**1 089 365**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-849 631	-196 516
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	602 889	413 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**562 542**	**1 306 573**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 942 428	-25 853
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 942 428**	**-25 853**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 500 000	0
Amortering av lån	-130 800	-130 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**3 369 200**	**-130 800**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-10 686**	**1 149 920**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 953 694**	**803 774**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 943 008**	**1 953 694**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flinträннan 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, el, 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	5,00 %
Stomme och grund	1,13 %
Fasader	1,91 %
Balkonger	3,43 %
Fönster	3,43 %
Stamledningar VA	3,43 %
Stamledningar Värme	1,56 %
El	3,43 %
Hissar	5,72 %
Installationer	4,00 %

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.

H1Gn0_ka-g-Sylz2COJ6We

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD och solel.

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	2 297 208	2 297 208
Hyresintäkter lokaler	2 700	2 700
Hyresintäkter lokaler, moms	817 812	825 682
Hyresintäkter förråd	2 400	2 400
Deb. fastighetsskatt, moms	62 280	64 612
Bredband	70 200	70 200
Hyres- och avgiftsrabatt	-1 000	0
Vatten, moms	64 706	5 783
El, moms	428 062	600 947
Elintäkter laddstolpe moms	14 899	30 399
Uppvärmning, moms	189 480	39 664
Intäkter solel, moms	898	0
Administration	0	1 050
Nycklar/lås vidarefakturering	1 334	1 700
Övernattnings-/gästlägenhet	14 700	17 192
Pantsättningsavgift	2 940	573
Överlåtelseavgift	2 903	2 866
Administrativ avgift, moms	881	98
Administrativ avgift	2 352	1 078
Vidarefakturerade kostnader	45 987	18 798
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Summa	**4 020 741**	**3 982 946**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	3 394	12 000
Övriga intäkter	600	0
Försäkringsersättning	55 249	28 305
Summa	**59 243**	**40 305**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	132 872	40 817
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 001	3 318
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	45 635
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 228	6 233
Larm och bevakning	15 062	0
Städning enligt avtal	42 715	40 835
Städning utöver avtal	0	8 634
Besiktningar	0	27 886
Hissbesiktning	5 817	3 817
Brandskydd	6 255	501
Bevakning	0	26 784
Gemensamma utrymmen	1 172	0
Garage/parkering	5 004	7 027
Snöröjning/sandning	32 577	32 809
Serviceavtal	50 238	15 256
Förbrukningsmaterial	13 711	1 813
Summa	**315 651**	**261 366**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	3 463	0
Tvättstuga	4 252	0
Trapphus/port/entr	1 739	3 517
Sophantering/återvinning	0	7 258
Dörrar och lås/porttele	11 654	20 083
VVS	53 437	7 488
Värmeanläggning/undercentral	2 078	0
Ventilation	38 739	15 706
Elinstallationer	52 173	888
Tele/TV/bredband/porttelefon	18 335	0
Hissar	61 979	66 030
Fönster	0	25 105
Garage/parkering	19 999	244
Vattenskada	0	19 250
Summa	**267 847**	**165 569**

H1Gn0_ka-g-Sylz2COJ6We

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	11 887	231 062
Hiss	21 462	0
Tak	1 009 148	0
Summa	**1 042 497**	**231 062**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	382 414	461 290
Uppvärmning	487 283	486 290
Vatten	154 075	173 684
Sophämtning/renhållning	39 379	14 711
Summa	**1 063 151**	**1 135 975**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	9 432	99 997
Skadedjursförsäkring	13 936	0
Självrisk	0	70 214
Kabel-TV	36 264	0
Bredband	81 487	136 883
Samfällighetsavgifter	114 714	106 213
Fastighetsskatt	129 516	126 610
Summa	**385 349**	**539 917**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 560	717
Inkassokostnader	3 202	1 958
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	21 993	18 071
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	5 510	0
Föreningskostnader	3 952	3 639
Förvaltningsarvode enl avtal	82 153	83 913
Överlåtelsekostnad	1 906	5 965
Pantsättningskostnad	4 084	860
Administration	3 720	2 579
Konsultkostnader	28 127	40 026
Bostadsrätterna Sverige	5 660	0
Summa	**163 866**	**158 528**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	80 000	68 800
Arbetsgivaravgifter	22 663	17 118
Summa	**102 663**	**85 918**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	422 430	373 685
Dröjsmålsränta	666	0
Summa	**423 096**	**373 685**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	144 127 816	144 101 963
Årets inköp	0	25 853
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**144 127 816**	**144 127 816**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 532 108	-15 198 344
Årets avskrivning	-1 967 232	-1 333 764
Utgående ackumulerad avskrivning	**-18 499 340**	**-16 532 108**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**125 628 477**	**127 595 709**
I utgående restvärde ingår mark med	*27 500 000*	*27 500 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	90 788 000	81 864 000
Taxeringsvärde mark	36 440 000	34 440 000
Summa	**127 228 000**	**116 304 000**

H1Gn0_ka-g-Sylz2COJ6We

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 500	133 500
Årets inköp	1 053 081	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 186 581**	**133 500**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-133 500	-111 250
Årets avskrivning	-3 510	-22 250
Utgående ackumulerad avskrivning	**-137 010**	**-133 500**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**1 049 571**	**0**

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	7 853 121	32 316
Omfört till Byggnad	-4 560 663	-32 316
Summa pågående arbeten	**3 292 902**	**0**

Pågående arbete avser underhåll av tak.

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	600 120	563 489
Momsavräkning	473 557	-9 795
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 025	0
Transaktionskonto	1 395 772	888 822
Borgo räntekonto	547 236	1 064 873
Summa	**3 018 711**	**2 507 388**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	33 349	48 994
Förutbet försäkr premier	37 728	0
Förutbet kabel-TV	3 296	0
Förutbet bredband	7 408	0
Upplupna intäkter	1 960	40 176
Summa	**83 741**	**89 170**

H1Gn0_ka-g-Sylz2COJ6We

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-09-30	0,76 %		10 286 772
Handelsbanken	2027-03-01	1,52 %	10 804 700	10 935 500
Stadshypotek	2026-10-30	2,69 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,17 %	1 150 000	
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,27 %	12 636 772	
Summa			**27 591 472**	**24 222 272**
Varav kortfristig del			16 917 572	10 417 572

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 937 472 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 150	231 385
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	733	0
Uppl kostn el	51 175	39 706
Uppl kostnad Värme	57 100	72 126
Uppl kostnad Extern revisor	14 000	14 000
Uppl kostn räntor	27 547	27 823
Uppl kostn vatten	13 356	13 857
Uppl kostnad Sophämtning	-3 165	-3 385
Uppl kostnad arvoden	80 420	76 100
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 043	23 591
Förutbet hyror/avgifter	390 719	363 410
Summa	**659 078**	**858 613**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 700 000	32 700 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Per den första januari 2026 höjdes medlemmarnas avgifter med 10%.

H1Gn0_ka-g-Sylz2COJ6We

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Malmö

Glenn Svendsgård
Styrelseledamot

Jonas Lindström
Styrelseledamot

Lena Lindell
Styrelseledamot

Rickard Appelgren
Styrelseledamot

Sören Thomas Eliasson
Ordförande

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

Azets revision & rådgivning AB Auktoriserad Revisor
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

H1Gn0_ka-g-Sylz2COJ6We

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 22:01

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 17.04.2026 11:34

DOCUMENT ID:
Sylz2COJ6We

ENVELOPE ID:
H1Gn0_ka-g-Sylz2COJ6We

DOCUMENT NAME:
Brf Flinträннan i Malmö, 769605-3201 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
532c48a902e5975971ed9aa341cf39034087e9c968f18e6491e14ce3ae95d8fb3133303f425b0996d0492c611aa05aaee3cc80113de3a0e8ebb3daaf1b6c3965

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. **Bengt Jonas Emanuel Lindström**	**Signed**	**17.04.2026 13:06**	**eID**	**Swedish BankID**
mr.lindstrom@gmail.com	Authenticated	17.04.2026 13:06	Low	IP: 78.70.247.46
2. **Sören Thomas Eliasson**	**Signed**	**17.04.2026 20:12**	**eID**	**Swedish BankID**
thomas.eliasson@hotmail.se	Authenticated	17.04.2026 11:56	Low	IP: 79.117.225.152
3. **GLENN SVENDSGÅRD**	**Signed**	**19.04.2026 14:39**	**eID**	**Swedish BankID**
glennsvendsgaard@hotmail.com	Authenticated	19.04.2026 14:38	Low	IP: 172.225.68.228
4. **HANS RICKARD APPELGREN**	**Signed**	**21.04.2026 12:02**	**eID**	**Swedish BankID**
rickard@farghuset.com	Authenticated	21.04.2026 12:00	Low	IP: 195.198.26.74
5. **Lena Lindell**	**Signed**	**21.04.2026 12:05**	**eID**	**Swedish BankID**
lenikose@yahoo.se	Authenticated	21.04.2026 12:05	Low	IP: 90.129.107.227
6. **Niklas Franz Bromér**	**Signed**	**22.04.2026 22:01**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas.bromer@azets.com	Authenticated	22.04.2026 21:59	Low	IP: 208.56.29.95

* 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 Flintrännan i Malmö, org.nr 769605-3201.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flintrännan i Malmö för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

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 Flintrännan i Malmö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

SkGhCuy6We-B1zG30OkTbg

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 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 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.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromer
Auktoriserad revisor

SkGhCuy6We-B1zG30OkTbg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 22:01

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 17.04.2026 11:34

DOCUMENT ID:
B1zG30OkTbg

ENVELOPE ID:
SkGhCuy6We-B1zG30OkTbg

DOCUMENT NAME:
RB Brf Flintrännan i Malmö 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
cec2794601067746de22802691d6a63b4a1e79a5e7e05
b0c42333350be6c1ea3679fc40c414846da82aac3448c9
5bd52ff4cb1e727b28712ce8974751a82830d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Franz Bromér	**Signed**	**22.04.2026 22:01**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas.bromer@azets.com	Authenticated	22.04.2026 22:00	Low	IP: 208.56.29.95

* 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