

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsförening Hyllie Gränd 1
Org nr: 769632-1822





Innehållsförteckning

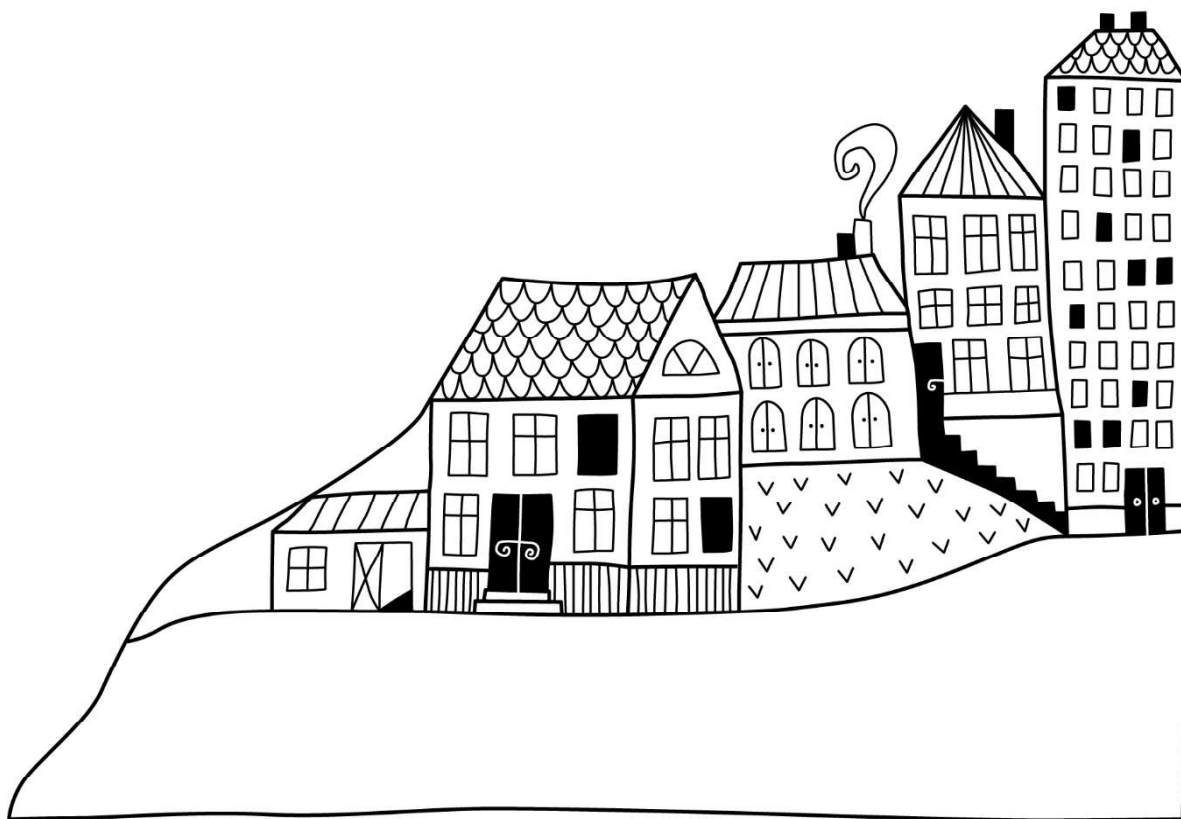
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Hyllie Gränd 1 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har den 12 oktober 2017 förvärvat fastigheten Höder 1 i Malmö kommun. Föreningen har tecknat avtal med JM AB för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts två flerbostadshus i fyra till sex våningar med totalt 139 bostadsrättslägenheter. Föreningen disponerar 57 parkeringsplatser i källaren varav 6 st laddplatser för elbil. Dessutom har medlemmarna rätt att hyra 27 platser i intilliggande parkeringshus under 25 år.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-25.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 91% till 96%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 633 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 309 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Höder 1 i Malmö kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 139 lägenheter samt en uthyrningslokal. Fastigheternas adress är Bures gata 15-19 och Friggs gränd 12-16 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	25
2 rum och kök	54
3 rum och kök	47
4 rum och kök	10
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garageplatser	57
Varav laddplatser för elbil	6

Total tomtarea 3 689 m²

Total bostadsarea 8 473 m²

Övriga intäktsbringande ytor (förråd) 16 m²

Lokaler hyresrätt 54 m²

Total lokalarea 70 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 54 m²

Årets taxeringsvärde 307 881 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 298 121 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Energiförvaltning
Riksbyggen	Underhållsplan
Riksbyggen	Utemiljö
Riksbyggen	Lokalvård
Brunata	IMD-el laddstolpar mätlverantör
Infometric	IMD-el bostäder mätlverantör

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 286 tkr och planerat underhåll för 50 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 3 283 tkr på evig sikt, som motsvarar en kostnad på 384 kr/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 283 tkr (384 kr/m²), beräknad på total bostads- och lokalarea.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	Belopp
Beskrivning	
Markytor (planteringar)	49 812

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Viktor Ekström	Ordförande	2027 (Avgått under året)
Barzan Abdi	Vice ordförande	2026
Agon Maliqi	Sekreterare	2026
Maria Stevnsborg	Ledamot	2027
Carlos Martinez	Ledamot	2027
Thomas Dynesius Svanberg	Ledamot	2027 (Tillträtt under året)

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Lindskog	Suppleant	2026
Lotta Hult	Suppleant	2026
Mikael Nilsson	Suppleant	2026
Susann Alfredsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026
Anna Siltala	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Poblentz	2026

Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Magnusson	Sammanställande	2026
Charlotte Frank		2026
Lars Sörlund		2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 190 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 188 personer.

Styrelsen beslutade om att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 884 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)



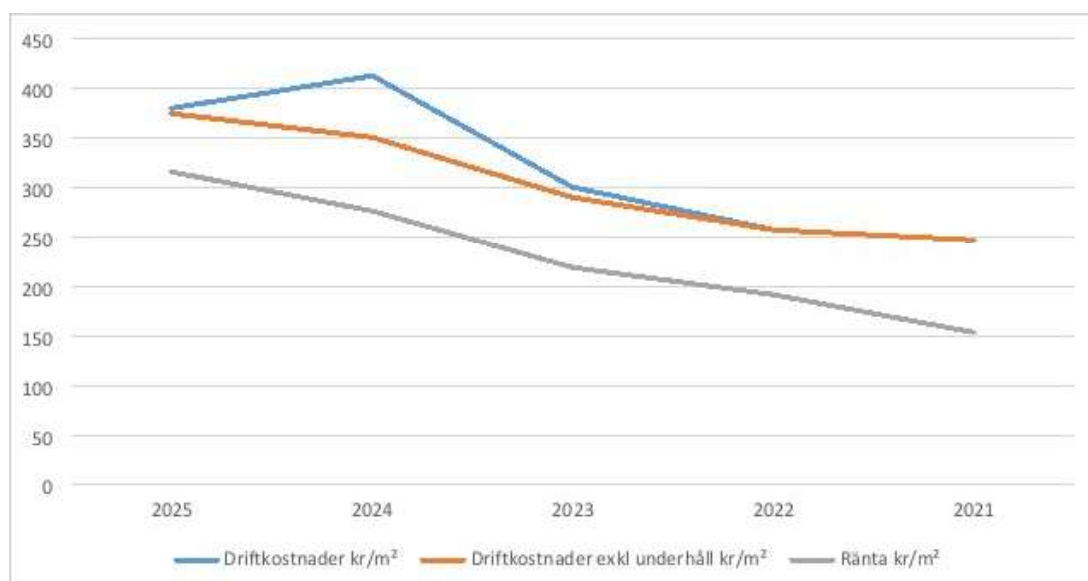
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	9 274	8 739	7 971	6 651	6 490
Rörelsens intäkter	9 516	8 761	8 206	6 679	6 534
Resultat efter finansiella poster*	-324	-1 321	-32	-731	-172
Årets resultat	-324	-1 321	-32	-731	-172
Resultat exkl avskrivningar	2 309	1 266	2 555	1 856	2 415
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-974	-1 788	1 695	996	1 554
Balansomslutning	390 259	391 750	394 496	397 033	398 480
Årets kassaflöde	1 082	-735	55	970	606
Soliditet %*	75	75	75	74	74
Likviditet %	12	9	10	93	7
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	89	86	86	86
Avgifts- hyresbortfall %	0,9	0,4	0,4	0,2	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	991	917	833	681	666
Driftkostnader kr/kvm	379	412	300	256	246
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	373	350	289	256	246
Energikostnad kr/kvm*	225	192	162	136	126
Underhållsfond kr/kvm	995	616	321	232	131
Reservering till underhållsfond kr/kvm	384	357	101	101	101
Sparande kr/kvm*	276	210	311	217	283
Ränta kr/kvm	315	276	218	192	154
Skuldsättning kr/kvm*	11 035	11 262	11 459	11 657	12 138
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 126	11 355	11 554	11 753	12 238
Räntekänslighet %*	11,2	12,4	13,9	17,3	18,4

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat för 2025 visar förlust, vilket främst beror på högre räntekostnader samt avskrivningarna. Avskrivningarna uppgår till 2 633 tkr och påverkar inte föreningens kassaflöde. Exklusive dessa bokföringsmässiga avskrivningar är den löpande ekonomin positiv och föreningens förmåga att finansiera sina framtida åtaganden bedöms som god. Föreningen har dessutom höjt årsavgifterna inför nästa räkenskapsår för att stärka den långsiktiga ekonomin och förbättra nyckeltalet sparande kr/kvm.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	179 976 000	115 509 000	5 265 389	-5 670 677	-1 321 012
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 321 012	1 321 012
Reservering underhållsfond			3 283 000	-3 283 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-49 812	49 812	
Årets resultat					-324 077
Vid årets slut	179 976 000	115 509 000	8 498 577	-10 224 877	-324 077

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 991 690
Årets resultat	-324 077
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 283 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	49 812
Summa	-10 548 955

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-10 548 955**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 274 422	8 738 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	241 944	21 683
Summa rörelseintäkter		9 516 366	8 760 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 240 436	-3 521 305
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 142 095	-1 571 188
Personalkostnader	Not 6	-139 167	-76 908
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 632 669	-2 587 099
Summa rörelsekostnader		-7 154 368	-7 756 499
Rörelseresultat		2 361 998	1 004 152
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 996	35 952
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 701 071	-2 361 117
Summa finansiella poster		-2 686 075	-2 325 164
Resultat efter finansiella poster		-324 077	-1 321 012
Årets resultat		-324 077	-1 321 012



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	385 548 137	388 096 645
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	410 131	494 293
Summa materiella anläggningstillgångar		385 958 268	388 590 938
Summa anläggningstillgångar		385 958 268	388 590 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	12 381	2 781
Övriga fordringar	Not 13	66 133	6 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	490 300	499 775
Summa kortfristiga fordringar		568 814	509 191
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 732 152	2 650 193
Summa kassa och bank		3 732 152	2 650 193
Summa omsättningstillgångar		4 300 966	3 159 383
Summa tillgångar		390 259 234	391 750 321



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		295 485 000	295 485 000
Fond för yttre underhåll		8 498 576	5 265 389
Summa bundet eget kapital		303 983 576	300 750 389
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 224 878	-5 670 677
Årets resultat		-324 077	-1 321 012
Summa fritt eget kapital		-10 548 955	-6 991 690
Summa eget kapital		293 434 622	293 758 699
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	62 022 320	63 929 195
Summa långfristiga skulder		62 022 320	63 929 195
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 250 090	32 282 580
Leverantörsskulder	Not 17	463 405	580 877
Skatteskulder	Not 18	0	302 420
Övriga skulder	Not 19	1 095 821	16 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	992 977	880 318
Summa kortfristiga skulder		34 802 293	34 062 427
Summa eget kapital och skulder		390 259 234	391 750 321



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 361 998	1 004 152
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 632 669	2 587 099
	4 994 667	3 591 251
Erhållen ränta	14 996	35 952
Erlagd ränta	-2 701 071	-2 361 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 308 592	1 266 087
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-59 623	-253 669
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	772 356	259 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 021 324	1 271 893
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-455 701
Investeringar i pågående byggnation	0	132 701
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-323 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 939 365	-1 684 380
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 939 365	-1 684 380
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 081 959	-735 487
Likvida medel vid årets början	2 650 193	3 385 680
Likvida medel vid årets slut	3 732 152	2 650 193



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
IMD-el bostäder/lokal	Linjär	10
Styrelserum	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	7 492 956	7 136 124
Hyror, lokaler	83 792	119 124
Hyror, garage	795 864	766 310
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 920	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-81 807	-29 219
Vattenavgifter	205 470	114 433
Elavgifter	332 160	187 760
Kabel-tv-avgifter	366 960	366 960
Övriga avgifter	1 960	200
Övriga ersättningar	76 129	79 083
Fakturerade kostnader	2 864	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-7
Summa nettoomsättning	9 274 422	8 738 968

*I begreppet årsavgift ingår värme och kallvatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	5 444	21 683
Försäkringsersättningar	236 500	0
Summa övriga rörelseintäkter	241 944	21 683

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-49 812	-528 661
Reparationer	-285 763	-240 902
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 810	-151 210
Försäkringspremier	-167 867	-159 318
Kabel- och digital-TV	-344 235	-358 580
Serviceavtal	-122 241	-210 147
Obligatoriska besiktningar	-71 520	-16 511
Bevakningskostnader	-7 947	-26 613
Snö- och halkbekämpning	-20 739	0
Ersättningar till hyresgäster	0	-24 390
Förbrukningsinventarier	-1 208	-15 798
Vatten	-489 177	-480 244
Fastighetsel	-881 259	-652 334
Uppvärmning	-554 896	-509 851
Sophantering och återvinning	-61 785	-57 723
Förvaltningsarvode drift	-103 177	-89 024
Summa driftskostnader	-3 240 436	-3 521 305



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-951 759	-874 134
IT-kostnader	-27 618	-47 914
Arvode, yrkesrevisorer	-31 369	-22 575
Övriga försäljningskostnader	-5 263	0
Övriga förvaltningskostnader	-53 965	-61 224
Kreditupplysningar	-7 692	-6 506
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 791	-41 972
Representation	-1 230	-1 601
Kontorsmateriel	-7 744	0
Telefon och porto	-3 563	-662
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 400	-2
Konsultarvoden	0	-10 625
Bankkostnader	-6 702	-6 359
Advokat och rättegångskostnader	0	-397 614
Övriga externa kostnader	0	-100 000
Summa övriga externa kostnader	-1 142 095	-1 571 188

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-113 850	-52 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	4 000	-20 000
Sociala kostnader	-29 317	-4 808
Summa personalkostnader	-139 167	-76 908

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 548 507	-2 548 507
Avskrivning Installationer	-84 162	-38 592
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 632 669	-2 587 099

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 612	35 512
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	384	440
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 996	35 952

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 694 489	-2 354 381
Övriga räntekostnader	-6 582	-6 736
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 701 071	-2 361 117

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	305 820 855	305 820 855
Mark	96 292 586	96 292 586
	402 113 441	402 113 441
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	402 113 441	402 113 441

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-14 016 796	-11 468 289
	-14 016 796	-11 468 289

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-2 548 507	-2 548 507
	-2 548 507	-2 548 507

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-16 565 303	-14 016 796
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	289 255 551	291 804 059
Mark	96 292 586	96 292 586

Taxeringsvärden

Bostäder	300 000 000	283 000 000
Lokaler	7 881 000	15 121 000

Totalt taxeringsvärde

	307 881 000	298 121 000
<i>varav byggnader</i>	<i>230 600 000</i>	<i>218 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>77 281 000</i>	<i>79 321 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	648 661	192 960
	648 661	192 960
Årets anskaffningar		
Installationer	0	455 701
	0	455 701
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	648 661	648 661
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-154 368	-115 776
	-154 368	-115 776
Årets avskrivningar		
Installationer	-84 162	-38 592
	-84 162	-38 592
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-238 530	-154 368
	-238 530	-154 368
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-238 530	-154 368
Restvärde enligt plan vid årets slut	410 131	494 293
Varav		
Installationer	410 131	494 293

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	12 381	4 181
Kundfordringar	0	-1 400
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 381	2 781

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	59 790	0
Skattekonto	6 343	6 635
Summa övriga fordringar	66 133	6 635

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	130 556	124 349
Förutbetalda driftkostnader	33 160	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	244 748	237 940
Förutbetald renhållning	7 477	6 753
Förutbetald kabel-tv-avgift	56 600	59 997
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 990	3 724
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 770	67 013
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	490 300	499 775

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	1 746	12 781
Bankmedel	1 351 952	1 363 340
Transaktionskonto	2 378 454	1 274 071
Summa kassa och bank	3 732 152	2 650 193

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	94 272 410	96 211 775
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 684 380	-1 684 380
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 565 710	-30 598 200
Långfristig skuld vid årets slut	62 022 320	63 929 195

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,87%	2026-06-01	33 558 000	0	1 307 910	32 250 090
STADSHYPOTEK	1,74%	2027-06-01	31 035 635	0	121 485	30 914 150
STADSHYPOTEK	2,78%	2028-06-01	31 618 140	0	509 970	31 108 170
Summa			96 211 775	0	1 939 365	94 272 410

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 684 380 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 684 380 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett (Stadshypotek) lån om 32 250 090 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	186 367	580 877
Ej reskontraförda leverantörsskulder	277 038	0
Summa leverantörsskulder	463 405	580 877

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	0	302 420
Summa skatteskulder	0	302 420

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	1 087 868	0
Övriga skulder	0	3 599
Skuld för moms	7 953	12 633
Summa övriga skulder	1 095 821	16 232

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	6 284
Upplupna driftskostnader	5 618	0
Upplupna elkostnader	100 529	80 336
Upplupna vattenavgifter	43 707	42 294
Upplupna värmekostnader	53 782	82 262
Upplupna revisionsarvoden	27 000	20 600
Upplupna styrelsearvoden	0	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 363	8 145
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	760 977	620 398
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	992 977	880 318

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	106 900 000	106 900 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-26

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

Malmö

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Barzan Abdi,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Carlos Martinez,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Agon Maliqi,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Maria Stevnsborg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Thomas Dynesius Svanberg,

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

Johan Malmqvist
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Anna Siltala
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hyllie Gränd 1, org.nr 769632-1822

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hyllie Gränd 1 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Hyllie Gränd 1 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.

Grund för uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 tryggt 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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Anna Siltala
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerade reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsförening Hyllie Gränd 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Hyllie Gränd 1 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

