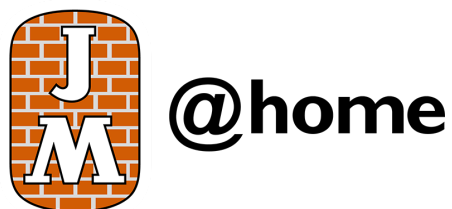


Årsredovisning 2025

Brf Hyllie Gränd 2

769634-9542



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hyllie Gränd 2

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7.
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-28 . Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-05 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Byggnaden färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2020. Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bure 1. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 35 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 2 127 m². Föreningen disponerar över en öppen parkeringsplats och tre parkeringsplatser under tak. Därutöver har föreningens medlemmar rätt att hyra 20 parkeringsplatser i intilliggande parkeringshus under 25 år enligt avtal med Malmö kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar samt ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Väsentliga servitut

Till förmån för fastigheten Fliten 13 i Malmö (härskande fastighet) läggs på fastigheten, Malmö Bure 1 (tjänande fastighet) servitut avseende nätstation inom område på fastigheten enligt markeringar på avtal med E.ON Energidistribution AB, att uppföra, nyttja samt obegränsat äga tillträde till fastigheten för att vidta de åtgärder som erfordras.

Servitut till förmån för Malmö stad eller annan därtill som har kommunens tillstånd avseende ledningar, rör, kulvertar, tunnlar, bergum, belyningsanordningar samt att driva akviferanläggning belastar Bure 1. Servitut till förmån för Malmö stads fastighet Hyllie 4:2 avseende utnyttja grundvattnet för ny akviferanläggning belastar Bure 1. Servitut till förmån för Bure 2 med rätt att använda område för uppställning för reparationer och underhåll av husfasader samt att anlägga, förnya och underhålla dagvattenledningar, dräneringsledningar samt stuprör som belastar Bure 1. Servitut till förmån för Bure 1 med rätt att montera, underhålla och förnya infästning i fasadliv belastar Bure 2.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsens sammansättning

Jessica Lindman	Ordförande
Fong To	Styrelseledamot
Jenny Marie Holst	Styrelseledamot
Anto Matanovic	Styrelsesuppleant
Carl Ullsberg	Styrelsesuppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Erik Mauritzson

Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB

Styrelsemöte och föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2018. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 217 296 kr.

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar	KIWA
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Fastighetsskötsel	SEKANT
Jourverksamhet	Svensk Säkerhet
Övervakning av parkeringsplatser	Skånsk parkering
Service automatiska dörrar	Certego AB
Service av hissar	KONE
Sophantering	Ohlssons AB
Teknisk förvaltning av installationer	JM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Från och med den 1 januari 2025 har föreningen anlitat SEKANT för fastighetsskötsel. Föreningen har vidare ingått avtal med KONE avseende service och underhåll av hissarna. För besiktning av hissarna har föreningen anlitat KIWA.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 957 424	1 895 713	1 721 192	1 633 848
Resultat efter fin. poster	-269 916	28 165	-3 836	58 666
Soliditet (%)	77	77	77	76
Taxeringsvärde	74 000 000	69 600 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	916	887	805	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	99,5	96,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 943	10 088	10 233	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 943	10 088	10 233	10 426
Sparande / kvm totalyta, kr	92	232	217	247
Elkostnad / kvm totalyta, kr	62	53	64	99
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	56	58	52	41
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	56	50	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	174	168	166	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	2,22	-	-
Räntekänslighet (%)	10,86	11,37	12,70	-

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 35 520 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), i underhållsplanen baseras avsättningen på de åtgärder som krävs inom en 30 års period vilket är lägre än dagens avskrivningar. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	43 061 000	-	-	43 061 000
Upplåtelseavgifter	29 994 000	-	-	29 994 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	255 240	-	63 810	319 050
Balanserat resultat	49 444	28 163	-63 810	13 797
Årets resultat	28 163	-28 163	-269 923	-269 923
Eget kapital	73 387 847	0	-269 923	73 117 925

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	13 797
Årets resultat	-269 923
Totalt	-256 125

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	217 296
Balanseras i ny räkning	-473 421
	-256 125

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

Resultaträkning

I JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 957 424	1 895 713
Rörelseintäkter		-4	-6
Summa rörelseintäkter		1 957 420	1 895 707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-922 671	-686 221
Övriga externa kostnader	5	-206 164	-182 419
Personalkostnader	6	-51 751	-53 460
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-465 972	-465 972
Summa rörelsekostnader		-1 646 559	-1 388 072
RÖRELSERESULTAT		310 861	507 635
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		670	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-581 454	-479 476
Summa finansiella poster		-580 784	-479 472
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-269 923	28 163
ÅRETS RESULTAT		-269 923	28 163

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7, 12	93 892 163	94 358 135
Summa materiella anläggningstillgångar		93 892 163	94 358 135
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 892 163	94 358 135
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 865	23 315
Övriga fordringar	8	237 175	706 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	90 591	98 419
Summa kortfristiga fordringar		337 631	828 346
Kassa och bank			
Kassa och bank		422 215	27 034
Summa kassa och bank		422 215	27 034
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		759 847	855 380
SUMMA TILLGÅNGAR		94 652 010	95 213 515

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 374 050	73 310 240
Summa bundet eget kapital		73 374 050	73 310 240
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		13 797	49 444
Årets resultat		-269 923	28 163
Summa ansamlad förlust		-256 125	77 607
SUMMA EGET KAPITAL		73 117 925	73 387 847
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 12	14 049 500	14 065 500
Summa långfristiga skulder		14 049 500	14 065 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	7 098 750	7 391 750
Leverantörsskulder		133 065	114 523
Övriga kortfristiga skulder		-2 061	102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	254 831	253 793
Summa kortfristiga skulder		7 484 585	7 760 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 652 010	95 213 515

Kassaflödesanalys

I JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	310 861	507 635
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	465 972	465 972
	776 833	973 607
Erhållen ränta	670	4
Erlagd ränta	-581 454	-479 476
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	196 049	494 135
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 819	-10 837
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 417	-11 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	236 285	472 093
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-309 000	-309 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-309 000	-309 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-72 715	163 093
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	731 208	568 115
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	658 494	731 208

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hyllie Gränd 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 120 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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, RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 820 256	1 750 224
Hysesintäkter garage	10 200	10 200
Intäkter internet	92 400	92 400
Varmvatten periodisering	-1 080	-1 384
Varmvatten, moms	35 520	44 246
Dröjsmålsränta	128	27
Öres- och kronutjämning	-4	-6
Summa	1 957 420	1 895 707

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	130 828	136 001
Besiktning och service	13 788	3 000
Städning	39 748	0
Snöskottning	31 913	23 173
Löpande reparationer	208 895	23 309
Digitala tjänster	103 169	108 520
Summa	528 339	294 003

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	131 653	113 743
Uppvärmning	118 368	124 185
Vatten	119 488	119 935
Sophämtning	24 823	34 355
Summa	394 332	392 218

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Serviceavtal	47 519	25 075
Fastighetsförsäkringar	45 621	43 482
Förbrukningsmaterial	374	0
Revisionsarvoden	27 195	28 250
Övriga förvaltningskostnader	3 108	11 418
Ekonomisk förvaltning	76 832	69 440
Bankkostnader	5 515	4 755
Summa	206 164	182 419

NOT 6, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	39 379	40 681
Sociala avgifter	12 372	12 779
Summa	51 751	53 460

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	96 455 000	96 455 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	96 455 000	96 455 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 096 865	-1 630 893
Årets avskrivning	-465 972	-465 972
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 562 837	-2 096 865
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	93 892 163	94 358 135
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 539 058</i>	<i>40 539 058</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	18 000 000	18 600 000
Summa	74 000 000	69 600 000

NOT 8, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	897	1 005
Övriga fordringar	0	1 433
Transaktionskonto	236 278	704 174
Summa	237 175	706 612

NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 673	25 956
Försäkringspremier	51 210	49 432
Kabel-TV	1 990	313
Bredband	22 718	22 718
Summa	90 591	98 419

NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-04-28	1,43 %	7 082 750	7 185 750
SEB	2028-03-28	3,17 %	7 082 750	0
SEB	2026-04-28	4,08 %	6 982 750	7 185 750
SEB	2025-04-28	1,16 %	0	7 085 750
Summa			21 148 250	21 457 250
Varav kortfristig del			7 098 750	7 391 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 603 250 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 11, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Ei	12 517	12 902
Uppvärmning	14 050	14 657
Vatten	11 284	11 028
Uppl kostn renhållningsavg	-383	304
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 391	5 983
Utgiftsräntor	3 393	2 640
Förutbetalda avgifter/hyror	160 238	160 238
Beräknat styrelsearvode	20 341	19 041
Beräknat revisionsarvode	27 000	27 000
Summa	254 831	253 793

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 400 000	23 400 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 17 februari 2026.

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

Malmö

Jessica Lindman
Ordförande

Fong To
Styrelseledamot

Jenny Marie Holst
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.02.2026 15:58

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 23.02.2026 11:28

DOCUMENT ID:

Bkc12oYO-x

ENVELOPE ID:

HyedJhsYu-g-Bkc12oYO-x

DOCUMENT NAME:

Brf Hyllie Gränd ÅR 2025.pdf

17 pages

SHA-512:

cc53e6eb9a38b2d5ad14ec64325d3ec16b8758e7fcc1a
593af639cbd2914f0c8f6dd89d5ae75980403ea0c23315
1950790011a675af5855b0788a9e40c83a9f

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. JESSICA LINDMAN lindmanjessica@gmail.com	 Signed Authenticated	23.02.2026 11:56 23.02.2026 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 161.52.14.200
2. VI FONG TO fong_to@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.02.2026 12:27 23.02.2026 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 130.235.150.46
3. Jenny Marie Holst jennis_h@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.02.2026 14:56 23.02.2026 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.66.114
4. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	23.02.2026 15:58 23.02.2026 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.240.155

* 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 Hyllie Gränd 2, org.nr 769634-9542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hyllie Gränd 2, org.nr 769634-9542 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 revisionsssed 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 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.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

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 Bostadsrättsföreningen Hyllie Gränd 2 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder de vi 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 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.02.2026 15:58

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 17.02.2026 15:19

DOCUMENT ID:

ryWZtezd-e

ENVELOPE ID:

BJg-KgzOZI-ryWZtezd-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Hyllie Gränd 2.pdf

2 pages

SHA-512:

912d80d4610c3c99652f0899f81dbdbd2613e7dae37dfd
6aaa73b179750ef6ea4495330e2ea0bd8e0bf0844de2db
a463ecad536a0f157bd6f3be99c186fd7c6c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	23.02.2026 15:58	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	23.02.2026 15:57	Low	IP: 212.247.240.155

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed