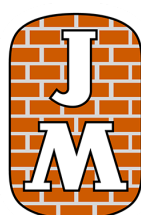


Årsredovisning 2025

Brf Hyllie Bro

769639-7772



@home



S16V7mJ1fx-BJ0Vm7yyMI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hyllie Bro

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. 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 2021-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-09 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaderna färdigställdes 2022 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2022. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2038 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler/garage utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el samt lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Badskon 1.

Föreningen har totalt 56 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 914 kvm, och en lokal med en total lokalarea om ca. 82 kvm.

Föreningen disponerar över en öppen handikappanpassad parkeringsplats i gemensamhetsanläggning. Bostadsrättsföreningens medlemmar har förtur att hyra 21 p-platser i mobilitetshus på fastigheten Malmö Cyklopet 2.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsen.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, städ- samt rullstolsförråd med barnvagnsparkering. I fastigheten finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i:

Malmö Simfenan GA:1 avseende ändamål växthus/odlingsyta mm, gemensam med sex andra fastigheter. Malmö Badskon 1 har andelstal 1 av totalt 10.

Gemensamhetsanläggning avseende gård, gemensam med Badskon 2. Malmö Badskon 1 har andelstal 4094 av 7347.

Väsentliga servitut

Avtalsservitut avseende akviferanläggning, belastar Malmö Badskon 1 m.fl.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Lokaltyp</u>	<u>Yta, kvm</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Solarium	82	2026-09-30

Föreningen har år 2024 erhållit 670 712 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokal. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Föreningens ekonomi

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

Cornelia Vorwerk Lilja	Ordförande
Allan Karem	Suppleant
Melek Cicu	Suppleant
Claudiu Sarvin Cicu	Styrelseledamot
Jay Lilja Zahiri	Styrelseledamot
Johan Peter Andreas Lindén	Styrelseledamot

Valberedning

Aurora Nockert och Zakria Mahmood

Firmateckning

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

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2052. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 277 852.

Avtal med leverantörer

Bolån SEB

Övrig verksamhetsinformation

En ny kamera installerades i miljöhuset som var planerad för under investeringar i budgeten 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat 2025 med hänsyn till avskrivningar blev -67 tkr, en förbättring mot f.g år som landade på ca -378 tkr.

Avskrivningarna motsvarade en kostnad på 733 tkr likt året innan. Årets resultat 2025 exklusive avskrivningar kan därför beskrivas som positiv då föreningen haft ett positivt årligt resultat på 666 tkr. Större del av förbättringen av årets resultat ligger i att 1 av 3 bolån omförhandlades till lägre ränta som genererat en lägre kostnad för föreningen.

Ytterligare ett bolån löptes ut sent november 2025 som kommer bespara 2026 hälften av dess kostnad 2025. Pga lägre räntekostnader för föreningen under 2025 och med goda förutsättningar 2026 valde styrelsen att sänka medlemsavgifterna med 9,5 %.

Räntekostnaderna blev ca 16 procent lägre under 2025/2024.

Andrahandsuthyrningar ökade väsentligt under 2025 mot 2024. Föreningen debiterar 10 % medlemmar som hyr ut och det har genererat en intäkt på ca 36 tkr som motsvarar nästan 4 gånger mer än året innan.

Ökade kostnader för Brf Hyllie Bro är relaterade till bla kamerainstallation i miljöhuset samt högre elavgifter under 2025 mot 2024 med ca 23 procent och vatten med ca 16 %.

Föreningen har avsatt under 2025 ca 228 tkr till yttre fond för framtida underhåll och reparationer.

Utgående saldobalans 2025 för yttre fond är 471 tkr.

Planenligt amortering 2025 motsvarar 295 tkr. Utgående balans för fastighetslånet motsvarade ca 41,3 mnkr.

Förändringar i avtal

JM - Avtal kring teknisk förvaltning har justerats.

Hysesavtal med Turbogruppen AB (solarium "Sun Tropic") avseende föreningens verksamhetslokal på Hyllie Boulevard 6A löper ut 2026-09-30 och har automatiskt förlängts med tre år, tom 2029-09-30.

Övriga uppgifter

Bolånet som omförhandlades i slutet på november 2025 är i nuläget på 3 månaders bindningstid men ska läggas på två år efter det enligt beslut från styrelsen.

Styrelsearvodet beslutades i stämman 2025-06-01 höjas från 1,5 prisbasbelopp till 2.

Regler för hur avskrivningar tillämpas på BRF har förändrats under 2026. Man går över från K2 regler till K3. Det innebär högre avskrivningar för BRF Hyllie Bro och kommer påverka resultaträkningen negativt under kommande år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 660 089	3 612 116	3 056 262	66431
Resultat efter fin. poster	-66 581	-377 655	-931 764	66 431
Soliditet (%)	74	74	73	70,27
Yttre fond	227 852	227 852	15 514	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 197	1 184	993	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	95,6	95,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 186	14 287	14 389	14 465
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 798	13 896	13 995	-
Sparande / kvm totalyta, kr	233	119	-66	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	258	242	210	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,61	4,36	-	-
Räntekänslighet (%)	11,85	12,06	15,78	-

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 och vatten (totalt 185 187 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.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat har landat på -67 tkr i underskott. Detta är med hänsyn till avskrivningar som motsvarar 733 tkr under 2025.

Exkluderas avskrivningarna så har föreningen istället ett överskott på 666 tkr vilket indikerar på en god ekonomi. Föreningen har sedan tidigare haft en utmaning kring bolåneräntorna som var i snitt på 4,4 %. Nu har flera bolån minskat och därför har även ekonomin kunnat blomstra. Förlusten är mer kopplat till en avskrivningsregel men vi ser tydliga tecken på åren tillbaka att vi går mot rätt håll kring årets resultat. Föreningen beräknar att även ännu ett bolån som ligger relativt högt kommer omförhandlas inom slutet på 2026 som får ekonomin i balans inför 2027. Likviditeten är god och framtida utsikter likaså.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	68 914 000	-	-	68 914 000
Upplåtelseavgifter	53 946 000	-	-	53 946 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	243 366	-	227 852	471 218
Balanserat resultat	-1 108 699	-377 655	-227 852	-1 714 206
Årets resultat	-377 655	377 655	-66 581	-66 581
Eget kapital	121 617 012	0	-66 581	121 550 431

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 714 206
Årets resultat	-66 581
Totalt	-1 780 787

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	277 852
Balanseras i ny räkning	-2 058 639
	-1 780 787

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	3 660 089	3 612 116
Rörelseintäkter		2 092	-6
Summa rörelseintäkter		3 662 181	3 612 110
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 224 752	-1 201 167
Övriga externa kostnader	7	-147 837	-140 578
Personalkostnader	8	-127 049	-100 434
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-732 924	-732 924
Summa rörelsekostnader		-2 232 562	-2 175 103
RÖRELSERESULTAT		1 429 619	1 437 007
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 252	5 621
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 498 452	-1 820 283
Summa finansiella poster		-1 496 200	-1 814 662
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-66 581	-377 655
ÅRETS RESULTAT		-66 581	-377 655

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	162 811 228	163 544 152
Summa materiella anläggningstillgångar		162 811 228	163 544 152
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		162 811 228	163 544 152
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 785	47 857
Övriga fordringar	11	977 010	726 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	75 906	60 837
Summa kortfristiga fordringar		1 073 701	834 727
Kassa och bank			
Kassa och bank		261 259	261 267
Summa kassa och bank		261 259	261 267
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 334 960	1 095 994
SUMMA TILLGÅNGAR		164 146 188	164 640 146

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 860 000	122 860 000
Fond för yttre underhåll		471 218	243 366
Summa bundet eget kapital		123 331 218	123 103 366
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 714 206	-1 108 699
Årets resultat		-66 581	-377 655
Summa fritt eget kapital		-1 780 787	-1 486 354
SUMMA EGET KAPITAL		121 550 431	121 617 012
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	0	28 100 000
Övriga långfristiga skulder		32 800	32 800
Summa långfristiga skulder		32 800	28 132 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	41 338 750	13 533 750
Leverantörsskulder		74 293	73 835
Skatteskulder		25 072	24 829
Övriga kortfristiga skulder		348 530	349 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	776 312	907 923
Summa kortfristiga skulder		42 562 957	14 890 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 146 188	164 640 146

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 429 619	1 437 007
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	732 924	732 924
	2 162 543	2 169 931
Erhållen ränta	2 252	5 621
Erlagd ränta	-1 498 452	-1 820 283
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	666 343	355 269
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 068	713 263
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-132 377	-677 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten	546 034	390 853
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-295 000	-295 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-295 000	-295 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	251 034	95 853
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	974 869	879 016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 225 903	974 869

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hyllie Bro 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 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	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, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 155 112	3 153 325
Hysesintäkt lokal	133 260	131 196
Hysesintäkter förråd	11 900	4 550
Debiterad fastighetsskatt	10 083	9 504
Intäkter internet	147 840	147 840
Varmvatten	53 983	53 295
El	111 216	102 192
Övriga intäkter	2 702	2 777
Andrahandsuthyrning	36 085	7 431
Summa	3 662 181	3 612 110

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	102 684	99 721
Larm och bevakning	1 619	36 604
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	46 800	46 800
Serviceavtal	9 298	9 155
Bevakning	27 169	2 857
Yttre skötsel	4 025	8 567
Summa	191 595	203 704

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	0	3 416
Löpande rep och underhåll hissar	6 787	3 819
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	5 688	13 985
Summa	12 475	21 220

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	352 159	325 987
Uppvärmning	219 345	210 037
Vatten	201 661	189 954
Sophämtning	51 672	53 309
Summa	824 837	779 287

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 781	29 543
Kabel-TV	154 985	157 913
Beräknad fastighetsskatt	10 080	9 500
Summa	195 846	196 956

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	1 428	1 387
Telekommunikation	7 162	3 730
Revisionsarvoden	35 318	48 125
Ekonomisk förvaltning	98 026	83 251
Bankkostnader	5 904	4 085
Summa	147 837	140 578

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	96 675	76 425
Sociala avgifter	30 374	24 009
Summa	127 049	100 434

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	180	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 498 272	1 820 283
Summa	1 498 452	1 820 283

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	165 010 000	165 010 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	165 010 000	165 010 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 465 848	-732 924
Årets avskrivning	-732 924	-732 924
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 198 772	-1 465 848
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	162 811 228	163 544 152
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>77 059 670</i>	<i>77 059 670</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 876 000	51 818 000
Taxeringsvärde mark	7 332 000	8 132 000
Summa	64 208 000	59 950 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 366	12 431
Transaktionskonto	767 259	713 602
Borgo	197 386	0
Summa	977 010	726 033

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 866	2 130
Försäkringspremier	21 391	20 085
Kabel-TV	24 649	13 004
Upplupna hyror, avgifter	0	25 618
Summa	75 906	60 837

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-11-28	2,64 %	14 050 000	14 050 000
SEB	2026-11-28	4,19 %	14 050 000	14 050 000
SEB	2026-11-28	2,41 %	13 238 750	0
SEB	2025-11-28	4,40 %	0	13 533 750
Summa			41 338 750	41 633 750
Varav kortfristig del			41 338 750	13 533 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 863 750 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	829	0
EI	33 234	36 375
Uppvärmning	27 417	26 339
Utgiftsräntor	328 173	444 950
Vatten	18 770	17 594
Renhållning	2 210	2 415
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 166	13 503
Förutbetalda avgifter/hyror	262 063	288 772
Beräknat styrelsearvode	51 450	42 975
Beräknat revisionsarvode	36 000	35 000
Summa	776 312	907 923

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 150 000	42 150 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Medlemsavgifter har sänkts med ca 9,5% som gäller från 1 januari 2026. 1 av 3 bolån kommer förfalla i slutet på 2026 och kommer påverka föreningens ekonomi eftersom räntan är bundet till 4,19 % och med dagens marknadsräntor lutar det sig att den halveras.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Malmö

Cornelia Vorwerk Lilja
Ordförande

Claudiu Sarvin Cicu
Styrelseledamot

Jay Lilja Zahiri
Styrelseledamot

Johan Peter Andreas Lindén
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:

18.05.2026 13:04

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 11.05.2026 11:36

DOCUMENT ID:

BJ0Vm7yyMI

ENVELOPE ID:

S16V7mJ1fx-BJ0Vm7yyMI

DOCUMENT NAME:

Brf Hyllie Bro ÅR 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

1a36e3505779f22281653a6c91a71fddf5e674b4cd2a21
d706aebbb3a13d4438fe08f172e46b519d0cf8921de76c
a3b09794eb2e22e20ea5a0d0bfca62340675

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
CLAUDIU SARVIN CICU Claudiusarvincicu@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 18:29 11.05.2026 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.19
JAY LILJA ZAHIRI jay@zahiri.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 12:16 12.05.2026 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.41.131
CORNELIA VORWERK LILJA cornelia.v.lilja@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2026 23:51 14.05.2026 02:32	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.135.243
Johan Peter Andreas Lindén johanlinden1989@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 11:09 18.05.2026 06:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.113.49
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 13:04 18.05.2026 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.148

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hyllie Bro org.nr 769639-7772

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hyllie Bro 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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

Våra 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, 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 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.



rykf4mkyzg-r1xfNQJkze



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Hyllie Bro 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 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 revisionssed 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 tryggsamt 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 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 13:03

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 11.05.2026 11:40

DOCUMENT ID:

r1xfNQJkze

ENVELOPE ID:

rykf4mkyzg-r1xfNQJkze

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 BRF Hyllie Bro.pdf

2 pages

SHA-512:

f6be7c987c8427922e4e18fa72f76a66ee4b68b9afb0420
ac8cbd6bca5aec60429cd1ca1f0509dca6f54d1ebc8d24
a98d931b8564027d48565ef10d61c7c8f7f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	18.05.2026 13:03	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	18.05.2026 13:01	Low	IP: 213.115.249.148

* 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