

Årsredovisning 2025

Brf Hyllie Esplanadhus

769633-4700



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hyllie Esplanadhus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Tor 4		

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 3 983 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 983 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Jarfors	Ordförande
Anna-Malin Hallberg	Styrelseledamot
Erica Johnsson	Styrelseledamot
Imre Gábor	Styrelseledamot
Rebecka Jern	Styrelseledamot
Berit Nilsson	Suppleant
Ingela Fröjd	Suppleant

Valberedning

Adrian Hansson
Kajsa Johansson

Firmateckning

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

Revisorer

Valon Gashi Revisor
Åsa Stenmark Juvin Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Rensning av ventilationskanal per lägenhet

Planerade underhåll

2025 ● Rensa ventilationskanal, per lägenhet - Budget 173 TKR

2026 ● Behandling träpanel vid entréer - Budget 12 TKR

OVK - Budget 62 TKR

Stampolning - Budget 132 TKR

Radonmätning - Budget 28 TKR

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Ragns-Sells
CCTV övervakning	Bravida
Ekonomisk förvaltning, fastighetservice och -skötsel, städning	Nabo
Elnätsavtal & fjärrvärme	Eon
Förbrukningsel	Kraftringen
Förbruksavläsning	Ngenic
Försäkring fram tills 2025-05-01	Folksam
Försäkring från 2025-05-01	Gjensidige
Pestkontroll	Anticimex
SBA och rökluckor	Tak & Brand
Trädgårdsskötsel	SM Trädgårdsdesign & Skötsel
TV & Internetanslutning	Ownit
Vatten & avlopp, avfallshantering	VA-SYD
Ventilation	VEAB AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av föreningens lån bands om på 3 år med en ränta på 2,73% i september. I samband med att detta lånet bands om så amorterade föreningen 1 miljon kr extra på lånet.

Föreningen fick tillbaka ca 30 000 kr från PEAB som täcker uteblivna intäkter ifrån våra solceller på taket.

Föreningen har fortsatt två placeringskonto på ungefär 1 miljon kronor vardera. Dessa konton binds automatiskt om var tredje månad. För närvarande är det en räntesats på 1,5% på båda kontona.

Förändringar i avtal

Ett nytt avtal med mer förmånliga priser för förbrukningsel tecknades med Krafringen. Detta avtal trädde i kraft 2025-07-01.

Styrelsen har tecknat ett nytt avtal med Kone, som kommer att sköta om hissarna i fastigheten.

Styrelsen har tecknat ett nytt avtal med Veab, som kommer att sköta om ventilationen i fastigheten.

Övriga uppgifter

Projekt Inglasning - Föreningen fick ett nej från stadsbyggnadskontoret för bygglov att glasa in balkongerna mot vägen och mot innergården på plan 6. En medlem gick vidare med en ändring av bygglov och överklagande beslutet för deras specifika lägenhet. Ändringen på bygglov innebar att enbart balkongen mot innergården skulle glasades in. Detta blev godkänt under slutet av 2025.

Under maj månad var det 5 års besiktning på fastigheten.

Under början av oktober så genomfördes det en rensning av ventilationskanalerna i samtliga lägenheter i fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 924 559	3 876 492	3 524 258	3 266 337
Resultat efter fin. poster	-1 629 342	-48 741	141 475	-66 909
Soliditet (%)	72	72	72	72
Yttre fond	2 563 418	1 445 918	358 470	238 980
Taxeringsvärde	138 000 000	130 000 000	130 000 000	130 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	971	956	871	814
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,8	98,2	95,5	99,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 387	12 754	12 871	12 988
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 387	12 754	12 871	12 988
Sparande / kvm totalyta, kr	138	293	348	279
Elkostnad / kvm totalyta, kr	60	58	55	106
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	85	88	90	68
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	57	51	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	207	203	195	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	2,27	1,14	0,81
Räntekänslighet (%)	12,75	13,33	14,77	15,95

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 (totalt 208 256 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

Anledningen till ett negativt resultat för året är främst på grund av avskrivningar. I samband med övergången till K3 så är avskrivningen större än tidigare år.

Utöver detta så var det en del juridiska kostnader för föreningen som inte det budgeterades för samt det tecknades en ny försäkring för fastigheten som var dyrare än förväntat.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	131 955 000	-	-	131 955 000
Fond, yttre underhåll	1 445 918	-	1 117 500	2 563 418
Balanserat resultat	-1 013 322	-48 741	-1 117 500	-2 179 563
Årets resultat	-48 741	48 741	-1 629 342	-1 629 342
Eget kapital	132 338 855	0	-1 629 342	130 709 513

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 179 563
Årets resultat	-1 629 342
Totalt	-3 808 905

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-120 126
Balanseras i ny räkning	-3 688 779
	<hr/>
	-3 808 905

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	3 924 559	3 876 492
Övriga rörelseintäkter	3	30 690	1 102
Summa rörelseintäkter		3 955 249	3 877 594
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 625 075	-1 292 228
Övriga externa kostnader	9	-289 302	-202 902
Personalkostnader	10	-219 024	-212 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 056 896	-1 177 752
Summa rörelsekostnader		-4 190 296	-2 885 655
RÖRELSERESULTAT		-235 047	991 938
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 732	119 248
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 434 027	-1 159 928
Summa finansiella poster		-1 394 295	-1 040 680
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 629 342	-48 741
ÅRETS RESULTAT		-1 629 342	-48 741

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	177 147 501	179 204 397
Summa materiella anläggningstillgångar		177 147 501	179 204 397
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		177 147 501	179 204 397
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 917	46 138
Övriga fordringar	13	1 430 284	1 391 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	95 175	118 876
Summa kortfristiga fordringar		1 569 376	1 556 941
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 138 301	3 105 312
Summa kassa och bank		2 138 301	3 105 312
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 707 677	4 662 253
SUMMA TILLGÅNGAR		180 855 178	183 866 650

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 955 000	131 955 000
Fond för yttre underhåll		2 563 418	1 445 918
Summa bundet eget kapital		134 518 418	133 400 918
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 179 563	-1 013 322
Årets resultat		-1 629 342	-48 741
Summa ansamlad förlust		-3 808 905	-1 062 063
SUMMA EGET KAPITAL		130 709 513	132 338 855
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	32 383 471	33 959 880
Summa långfristiga skulder		32 383 471	33 959 880
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 952 543	16 840 766
Leverantörsskulder		100 797	89 104
Övriga kortfristiga skulder		-1 638	-1 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	710 492	639 712
Summa kortfristiga skulder		17 762 194	17 567 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 855 178	183 866 650

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-235 047	991 938
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 056 896	1 177 752
	1 821 849	2 169 690
Erhållen ränta	39 732	119 248
Erlagd ränta	-1 434 027	-1 156 158
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	427 554	1 132 781
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 317	-40 772
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	82 502	97 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	536 373	1 189 194
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 464 632	-464 632
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 464 632	-464 632
ÅRETS KASSAFLÖDE	-928 259	724 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 494 514	3 769 952
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 566 255	4 494 514

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hyllie Esplanadhus är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	2,83 %
Fasader	2,83 %
Balkonger	2,83 %
Fönster	1,78 %
Stamledningar VA	2,19 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Styr & övervakning	5,07 %
Ventilation	4,01 %
El	2,19 %
Hissar	3,32 %

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	3 532 584	3 505 825
Kabel-TV/Bredband	128 128	123 584
El	208 256	185 822
Övriga intäkter	55 591	61 261
Summa	3 924 559	3 876 492

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-14	2
Övriga intäkter	30 704	0
Övriga rörelseintäkter	0	1 100
Summa	30 690	1 102

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	43 788	42 331
Besiktning och service	168 328	32 511
Städning	66 904	63 824
Trädgårdsarbete	26 108	9 016
Övrigt	45 464	3 775
Summa	350 592	151 457

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	2 552	0
Bostäder	1 326	6 517
Dörrar och lås/porttele	7 682	26 066
VA	8 532	0
Ventilation	14 737	6 000
El	0	15 401
Hissar	60 184	5 010
Försäkringsärende/vattenskada	4 344	4 344
Summa	99 357	63 338

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	12 500	0
Ventilation	74 594	0
Balkonger	33 032	37 500
Summa	120 126	37 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	240 690	229 202
Uppvärmning	340 086	349 598
Vatten	245 627	228 818
Sophämtning	54 561	49 939
Summa	880 964	857 557

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	14 403	42 317
Övrigt	0	21 169
Bredband/Kabeltv	129 900	107 216
Arvode teknisk förvaltning	29 733	11 674
Summa	174 036	182 376

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	131 974	56 498
Förbrukningsmaterial	497	1 884
Juridiska kostnader	37 455	16 057
Revisionsarvoden	23 375	37 875
Ekonomisk förvaltning	96 000	90 588
Summa	289 302	202 902

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	162 400	165 400
Löner, arbetare	4 000	0
Sociala avgifter	52 624	47 374
Summa	219 024	212 774

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 433 989	1 159 928
Övriga räntekostnader	38	0
Summa	1 434 027	1 159 928

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	184 505 000	184 505 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	184 505 000	184 505 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 300 603	-4 122 851
Årets avskrivning	-2 056 896	-1 177 752
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 357 499	-5 300 603
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	177 147 501	179 204 397
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 117 493</i>	<i>43 117 493</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	34 000 000
Summa	138 000 000	130 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 330	2 341
Övriga fordringar	0	384
Nabo Klientmedelskonto	685 238	694 783
Borgo	742 716	694 419
Summa	1 430 284	1 391 927

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 738	67 556
Fastighetsskötsel	11 379	10 947
Städning	17 386	16 726
Försäkringspremier	0	14 403
Förvaltning	18 672	9 244
Summa	95 175	118 876

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-09-30	2,57 %	17 182 669	17 182 669
Stadshypotek	2026-09-30	4,54 %	16 487 911	16 952 543
Stadshypotek	2028-09-30	2,73 %	15 665 434	16 665 434
Summa			49 336 014	50 800 646
Varav kortfristig del			16 952 543	16 840 766

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 012 854 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	190 460	155 070
El	27 666	29 282
Uppvärmning	40 315	46 823
Vatten	62 215	58 121
Sociala avgifter	51 000	40 000
Utgiftsräntor	3 770	3 770
Förutbetalda avgifter/hyror	335 066	306 646
Summa	710 492	639 712

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 600 000	52 600 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med 2026-01-01 så höjdes avgifterna med 10% för att täcka upp för ökade driftskostnader, ökade lånekostnader samt för att stärka likviditeten i föreningen. Stamspolning av fastigheten kommer att ske under det första kvartalet i 2026. Från och med 1 januari 2025 har föreningen gått över till redovisningsstandarden K3. Denna förändring innebär att vi nu tillämpar komponentavskrivningar, vilket resulterar i högre avskrivningar jämfört med tidigare år. Övergången till K3 ger en mer detaljerad och rättvisande bild av föreningens tillgångar och deras värdeminskning över tid. Detta stärker vår ekonomiska rapportering och ger en bättre grund för framtida beslut.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-02.

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

Malmö

Anna-Malin Hallberg
Styrelseledamot

Erica Johnsson
Styrelseledamot

Imre Gábor
Styrelseledamot

Mikael Jarfors
Ordförande

Rebecka Jern
Styrelseledamot

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

BoRevision
Valon Gashi
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.03.2026 16:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.03.2026 16:15

DOCUMENT ID:

rJWjk7mK-l

ENVELOPE ID:

HyggiK77tbg-rJWjk7mK-l

DOCUMENT NAME:

Brf Hyllie Esplanadhus, 769633-4700 - Årsredovisning 2
025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

e9d09979b67945f0509ce6f38bd491f5e81fee16e88abc5
5d60c3ebdca30bfc716f79ed0de088757b24287a3bc1e6
e7081287211966d52dff6c6770877255f89

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. ERICA ANNA LOUISE JOH NSSON erica.al.johnsson@gmail. com	 Signed Authenticated	02.03.2026 16:40 02.03.2026 16:40	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.14.185
2. ANNA-MALIN HALLBERG amh@llberg.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 19:34 02.03.2026 19:33	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.68.180
3. Elin Rebecka Jern rebecca.jern@gmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 19:35 02.03.2026 19:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.184
4. IMRE GÁBOR gabor.imre91@icloud.co m	 Signed Authenticated	02.03.2026 19:38 02.03.2026 19:36	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.68.180
5. Mikael Johan Linus Jarfor s mikaeljarfors@gmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 19:12 02.03.2026 19:35	eID Low	Swedish BankID IP: 45.10.153.127
6. VALON GASHI valon.gashi@borevision.s e	 Signed Authenticated	07.03.2026 16:58 07.03.2026 16:56	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* 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 Brf Hyllie Esplanadhus, org.nr. 769633-4700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hyllie Esplanadhus för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hyllie Esplanadhus för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Åsa Stenmark Juvin
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.03.2026 16:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.03.2026 16:15

DOCUMENT ID:

HJ4WjYXmFWx

ENVELOPE ID:

ByestX7FZI-HJ4WjYXmFWx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Hyllie Esplanadshus.pdf

2 pages

SHA-512:

d8add6bb7a05a4efdb9d34df7b7c0319855a36cadc332a
bfb5786d660d6856ae960bd8647b402e63b52e27c7854f
c7b0d6d8baa2dcc72b9d4cef80ab66b6b00e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	07.03.2026 16:58	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	07.03.2026 16:56	Low	IP: 212.247.98.118

* 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