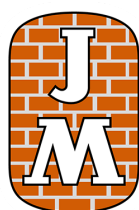


Årsredovisning 2025

Brf Hyllie Söderläge

769636-2529



@home



BkKA7SJ0bl-rJq0QSkCbX

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hyllie Söderläge

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Hyllie Söderläge intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-06-03. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

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.

Till medlem får endast antas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-22 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen 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. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Moms

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Särимner 2 i Malmö kommun. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i 7 våningar samt vindsvåning och källare med totalt 44 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 3 191 kvm. Föreningen disponerar över 19 parkeringsplatser i garage. Av dessa p-platser är 5 p-platser försedda med laddstolpar för elbilar. Föreningen har förtur till ytterligare 5 parkeringsplatser under 25 år genom p-köp tecknat med Malmö kommun.

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

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gemensamhetslokal/övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också cykelparkering, hobbyrum, fastighets- och rullstolsförråd samt utrymme för källsortering av sopor.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns följande servitut upplåtna i fastigheten Särимner 1:

Servitut att använda gångväg belägen på fastigheten Särимner 1 för passage till innergård.

Servitut att anlägga och underhålla fasadmaterial m m inom överenskommet utrymme på fastigheten Särимner 1.

Servitut att anlägga spont inom överenskommet utrymme på fastigheten Särимner 1.

Servitut att flytta på utrustning placerad på gården tillhörande fastigheten Särимner 1 för att utföra åtgärder på tätskikt beläget under fastigheten Särимner 1.

I föreningens fastighet kan komma att finnas upplåtet servitut avseende ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar till förmån för Malmö kommun eller annan som därtill har kommunens tillstånd. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut att driva akviferanläggning till förmån för Malmö kommun.

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

Lars Göran Lund	Ordförande
Ingrid Margareta Andersson	Styrelseledamot
Kerstin Jonsson	Styrelseledamot
Ronny Hafström	Styrelseledamot
Klas Micael Jönsson	Suppleant

Valberedning

Agneta Hafström
Karin Johansson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-06. På extra föreningsstämman beslutades det om godkännande av de nya stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ♦ Avloppsrensning/ spolning
♦ OVK Obligatorisk ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	JM@Home AB
Elleverantör	Skellefteå Kraft
Jouravtal hiss	Kone AB
Service av dörrautomatik	Certego AB
Tömning av kärl i miljörum	Ohlssons AB
Trappstädning och snöröjning	Städexperten Fastighetsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat om höjning av avgifterna med 5 % fr.o.m. 1 januari 2025, årsavgift efter höjningen 755:-/kvm.

Senast antaget för debitering av varmvatten är 75:-/kvm och el 2:15/kWh inkl. moms.

Under året har föreningen amorterat 700.000:- i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än den ekonomiska planen.

Ett av föreningens tre lån har villkorsändrats 2025-11-28.

Förändringar i avtal

Elavtal har tecknats med Energi2 för tiden 26-01-01 - 26-12-31.

Övriga uppgifter

5-års garantibesiktning.

JM:s entreprenadgaranti upphörde att gälla 2025-11-09. Inför detta genomfördes en 5-års garantibesiktning under ledning av en extern besiktningsman 2025-10-09. De fel som besiktningsmannen noterade har åtgärdats av byggherren under januari 2026.

Brand.

2025-09-28 inträffade en brand på en av husets balkonger.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 029 422	2 935 209	2 658 880	2 562 516
Resultat efter fin. poster	-65 729	50 893	-22 792	27 980
Soliditet (%)	76	76	75	75
Yttre fond	520 150	355 805	191 460	95 730
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	868	815	706	641
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,6	88,6	89,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 519	11 739	11 895	12 052
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 519	11 739	11 895	12 052
Sparande / kvm totalyta, kr	288	325	292	288
Energikostnad / kvm totalyta, kr	186	201	147	141
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,59	0,98	-	-
Räntekänslighet (%)	13,27	14,40	16,02	17,21

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 218 717 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. 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 en tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER		
	2024-12-31				2025-12-31
Insatser	76 174 000	-	-		76 174 000
Upplåtelseavgifter	42 001 000	-	-		42 001 000
Fond, yttre underhåll	355 805	-	164 345		520 150
Balanserat resultat	-215 189	50 893	-164 345		-328 641
Årets resultat	50 893	-50 893	-65 729		-65 729
Eget kapital	1 18 366 509	0	-65 729		1 18 300 780

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-328 641
Årets resultat	-65 729
Totalt	-394 370

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	164 345
Balanseras i ny räkning	-558 715
	-394 370

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		3 029 423	2 935 209
Rörelseintäkter		29 399	617
Summa rörelseintäkter		3 058 822	2 935 826
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 267 128	-1 295 250
Övriga externa kostnader	7	-154 451	-143 649
Personalkostnader	8	-137 680	-109 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-985 704	-985 704
Summa rörelsekostnader		-2 544 963	-2 534 440
RÖRELSERESULTAT		513 858	401 386
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 462	18 228
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-592 049	-368 721
Summa finansiella poster		-579 587	-350 493
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-65 729	50 893
ÅRETS RESULTAT		-65 729	50 893

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	153 513 180	154 400 544
Maskiner och inventarier	11	225 479	323 819
Summa materiella anläggningstillgångar		153 738 659	154 724 363
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		153 738 659	154 724 363
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 740	5 100
Övriga fordringar	12	1 196 917	940 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	164 151	182 386
Summa kortfristiga fordringar		1 368 808	1 127 507
Kassa och bank			
Kassa och bank		533 192	519 825
Summa kassa och bank		533 192	519 825
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 902 000	1 647 332
SUMMA TILLGÅNGAR		155 640 659	156 371 695

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 175 000	118 175 000
Fond för yttre underhåll		520 150	355 805
Summa bundet eget kapital		118 695 150	118 530 805
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-328 641	-215 189
Årets resultat		-65 729	50 893
Summa ansamlad förlust		-394 370	-164 296
SUMMA EGET KAPITAL		118 300 780	118 366 509
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	23 208 500	23 833 500
Summa långfristiga skulder		23 208 500	23 833 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	13 550 000	13 625 000
Leverantörsskulder		88 884	70 572
Skatteskulder		50 060	50 000
Övriga kortfristiga skulder		-483	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	442 918	426 114
Summa kortfristiga skulder		14 131 379	14 171 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 640 659	156 371 695

Kassaflödesanalys

I JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 13 858	401 386
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	985 704	985 704
	I 499 562	I 387 090
Erhållen ränta	12 462	18 228
Erlagd ränta	-592 049	-368 721
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 19 975	I 036 597
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	31 780	-83 481
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 693	23 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten	986 448	976 332
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-700 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	286 448	476 332
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	I 325 985	849 653
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	I 612 433	I 325 985

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hyllie Söderläge 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, 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
Maskiner och inventarier	5 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	2 410 248	2 295 624
Hysesintäkter lokaler, moms	0	10 000
Hysesintäkter garage	267 300	260 400
Intäkter internet	141 960	141 960
Varmvatten	28 539	26 445
Ei	126 008	189 949
Övriga intäkter	40 067	648
Övernattnings-/gästlägenhet	15 300	10 800
Vidarefakturerering	29 400	0
Summa	3 058 822	2 935 826

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	105 338	115 193
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	39 960	40 500
Besiktning och service	40 091	4 245
Serviceavtal	80 530	56 505
Mattservice	17 946	17 052
Summa	283 865	233 495

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	44 625	0
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	3 926	2 919
Löpande rep och underhåll installationer	0	48 500
Löpande rep och underhåll ventilation	0	29 676
Löpande rep och underhåll hissar	34 129	32 556
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	30 912	26 260
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	0	36 318
Reparationer	0	149
Summa	113 592	176 379

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	283 725	376 769
Uppvärmning	166 771	142 144
Vatten	141 711	123 284
Sophämtning	22 311	21 368
Summa	614 518	663 565

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 585	53 713
Självrisker	29 400	0
Digitala tjänster	145 168	143 098
Beräknad fastighetsskatt	25 000	25 000
Summa	255 153	221 811

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 296	11 792
Övriga förvaltningskostnader	23 589	22 257
Revisionsarvoden	34 195	27 500
Styr.möte/stämma/städdag	11 889	11 899
Trivselåtgärder	8 464	10 325
Ekonomisk förvaltning	72 019	59 876
Summa	154 451	143 649

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	124 925	99 662
Sociala avgifter	12 755	10 175
Summa	137 680	109 837

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	346	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	591 703	368 721
Summa	592 049	368 721

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	157 950 000	157 950 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	157 950 000	157 950 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 549 456	-2 662 092
Årets avskrivning	-887 364	-887 364
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 436 820	-3 549 456
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	153 513 180	154 400 544
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 466 854</i>	<i>51 466 854</i>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	491 580	491 580
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	491 580	491 580
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-167 761	-69 421
Årets avskrivning	-98 340	-98 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-266 101	-167 761
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	225 479	323 819

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	109 263	116 424
Skattefordringar	8 413	16 954
Övriga fordringar	0	483
Transaktionskonto	366 112	806 160
Borgo	713 129	0
Summa	1 196 917	940 021

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 062	116 810
Försäkringspremier	42 309	41 482
Kabel-TV	19 052	22 759
Inkomsträntor	728	1 335
Summa	164 151	182 386

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2025-11-28	2,64 %	0	13 625 000
SEB	2027-11-28	2,75 %	12 925 000	0
SEB	2026-11-28	0,91 %	12 850 000	12 850 000
SEB	2028-11-28	1,10 %	10 983 500	10 983 500
Summa			36 758 500	37 458 500
Varav kortfristig del			13 550 000	13 625 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 258 500 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	34 176	43 008
Uppvärmning	20 768	17 463
Vatten	37 458	34 318
Uppl kostn renhållningsavg	-368	-53
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 880	6 825
Utgiftsräntor	3 295	3 319
Förutbetalda avgifter/hyror	235 534	234 384
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 175	66 850
Beräknat revisionsarvode	27 000	20 000
Summa	442 918	426 114

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	39 775 000	39 775 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Malmö

Lars Göran Lund
Ordförande

Ingrid Margareta Andersson
Styrelseledamot

Kerstin Jonsson
Styrelseledamot

Ronny Hafström
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:

04.05.2026 15:55

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 29.04.2026 10:39

DOCUMENT ID:

rJq0QSkCbx

ENVELOPE ID:

BkKA7SJ0bl-rJq0QSkCbx

DOCUMENT NAME:

Brf Hyllie Söderläge ÅR 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

9803c09a9916fe913bfcb3b80f08f5e09e33e6e4643ac37
9e4bd1f6001f3155d5c93ed00df1870e97efbf61adda601
1430dc30e00b8b6a8818626856cac5c218

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
KERSTIN JONSSON kerstinj@hylliesoderlage.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 19:00 29.04.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.10.59
Lars Göran Lund lg@hylliesoderlage.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 09:11 29.04.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.102.101
Ingrid Margareta Andersson ingrid@hylliesoderlage.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:56 29.04.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.59.10
HANS RONNY MIKAEL HAFSTRÖM mr.haffis@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 12:46 04.05.2026 12:43	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.155.197
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:55 04.05.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.130.243

* 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 Söderläge, org.nr 769636-2529

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hyllie Söderläge 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 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

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. Risker 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

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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:

04.05.2026 15:55

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 29.04.2026 10:44

DOCUMENT ID:

rkg_yHB1CZe

ENVELOPE ID:

HylkBH1AZg-rkg_yHB1CZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - BRF Hyllie Söderläge.pdf

2 pages

SHA-512:

7c6719d5b2c1610c792bbc909e90b7b56e338b35feccfc
d8a3cd562787641768aa3d390c9504ec9814364ba2bab
db2baa800059b9b4cec843f23255b16c96f0f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	04.05.2026 15:55	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	04.05.2026 15:40	Low	IP: 85.24.130.243

* 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