



Årsredovisning 2025

Brf Hyllegränd



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Hyllegränd med säte i LUND org.nr. 745000-1156 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1939. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kastanjen 8	1938-01-01	1938

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	601
Totalt 15 objekt		601

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 6 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ewa Wessman	Ordförande
Johan Jarlbrink	Ledamot
Cecilia Vareman	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ewa Wessman och Johan Jarlbrink.

Revisorer har varit: Kenneth Jeppsson vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20 På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-20.

Under året har några mindre reparationer gjorts (av rör och element). Därutöver kommer de gamla tvättmaskinerna ersatts med två nya, beställning är gjord.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2021 Fasadrenovering
2021 Målning av balkongräcken
2021 Fönsterbyte på våning 2 och 3 mot gatan
2021 Friskluftsintag har öppnats i samtliga lägenheter
2021 Ny torktumlare har installerats
2021 Nytt element i tvättstugan
2020 Montering av postboxar i trapphusen
2020 Byte av grind på gården
2020 Byte av element och mindre VVS-arbeten
2012 Renovering av fasad och balkonger
2005 Tak
1997 Stammar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Reparationer och åtgärder efter behov.
Tvättstugan får nya maskiner 2026.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	265	212	56	121	-144
Skuldsättning, kr/kvm	6 635	6 727	6 796	6 888	6 979
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 635	6 727	6 796	6 888	6 979
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	295	275	251	238	245
Årsavgifter, kr/kvm	1 136	1 114	965	881	851
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	1 147	1 124	970	883	856
Nettoomsättning, tkr	688	674	585	533	516
Resultat efter finansiella poster, tkr	52	20	-74	-35	-149
Soliditet, %	-1	-2	-2	-1	0

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	22 558	0	0	22 558
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	538 404	0	18 000	556 404
S:a bundet eget kapital, kr	560 962	0	18 000	578 962
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-655 857	19 880	-18 000	-653 976
Årets resultat, kr	19 880	-19 880	51 643	51 643
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-635 977	0	33 643	-602 333
S:a eget kapital, kr	-75 015	0	51 643	-23 371

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 18 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-635 976
Årets resultat, kr	51 643
Reservation till underhållsfond, kr	-18 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-602 333

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-602 333

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	687 834	674 006
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 630	1 589
Summa Rörelseintäkter		689 464	675 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-374 318	-388 797
Övriga externa kostnader	Not 5	-11 189	-9 994
Personalkostnader	Not 6	-34 252	-34 252
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-107 740	-107 740
Summa Rörelsekostnader		-527 499	-540 784
Rörelseresultat		161 965	134 811
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		174	986
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 496	-115 917
Summa Finansiella poster		-110 322	-114 931
Resultat efter finansiella poster		51 643	19 880
Resultat före skatt		51 643	19 880
Årets resultat		51 643	19 880

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	3 487 543	3 594 039
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	17 425	18 669
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 504 968	3 612 708
Summa Anläggningstillgångar		3 504 968	3 612 708

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		1 363	1 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	19 021	18 469
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		20 384	19 809

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	539 757	430 814
<i>Summa Kassa och bank</i>		539 757	430 814
Summa Omsättningstillgångar		560 141	450 623

Summa Tillgångar		4 065 109	4 063 332
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	22 558	22 558
Fond för yttre underhåll	556 404	538 404
Summa Bundet eget kapital	578 962	560 962

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-653 976	-655 857
Årets resultat	51 643	19 880
Summa Ansamlad förlust	-602 333	-635 976

Summa Eget kapital

-23 371 **-75 014**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 987 477	4 042 745
Leverantörsskulder		21 885	25 508
Skatteskulder		2 697	3 011
Övriga kortfristiga skulder		180	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	76 241	66 901
Summa Kortfristiga skulder		4 088 480	4 138 346

Summa Skulder

4 088 480 **4 138 346**

Summa Eget kapital och skulder

4 065 109 **4 063 332**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	161 965	134 811
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	107 740	107 740
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	107 740	107 740
Erhållen ränta	174	986
Erlagd ränta	-110 284	-125 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	159 595	118 409
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-575	-591
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	5 190	-14 270
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	4 615	-14 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten	164 211	103 549
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-55 268	-55 268
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 268	-55 268
Årets kassaflöde	108 943	48 281
Likvida medel vid årets början	430 814	382 533
Likvida medel vid årets slut	539 757	430 814

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	682 848	669 468
	Övriga primära intäkter	4 986	4 538
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	687 834	674 006
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	687 834	674 006

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 630	1 589
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 630	1 589

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-106 375	-117 792
	Reparationer	0	-8 086
	El	-27 949	-27 365
	Uppvärmning	-115 251	-108 230
	Vatten	-33 923	-29 615
	Sophämtning	-25 773	-25 916
	Fastighetsförsäkring	-20 791	-19 842
	Kabel-TV och bredband	-15 704	-15 440
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-24 136	-24 450
	Övriga driftkostnader	-4 416	-12 060
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-374 318	-388 797

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-6 015	-5 794
	Föreningsverksamhet	-900	-900
	Övriga förvaltningskostnader	-4 274	-3 300
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-11 189	-9 994

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-24 000	-24 000
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-6 252	-6 252
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-34 252	-34 252
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-106 496	-106 496
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 245	-1 245
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-107 740	-107 740
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 829 785	6 829 785
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 000	12 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	6 841 785	6 841 785
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 247 746	-3 141 250
	Årets avskrivningar	-106 496	-106 496
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 354 242	-3 247 746
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 487 543	3 594 039
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 400 000	6 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 400 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	12 800 000	13 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 250 000	4 250 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 250 000	4 250 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
	Ingående anskaffningsvärde	24 898	24 898		
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	24 898	24 898		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
	Ingående avskrivningar	-6 229	-4 984		
	Årets avskrivningar	-1 245	-1 245		
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-7 473	-6 229		
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 425	18 669		
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	15 057	14 547		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 964	3 922		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	19 021	18 469		
Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Kassa	876	1 637		
	Bankkonto 1	484 322	374 769		
	Bankkonto 7	54 559	54 408		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	539 757	430 814		
Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Sparbanken Skåne	2,16%	2026-03-30	1 700 000	0
	Sparbanken Skåne	2,16%	2026-01-30	650 000	0
	Sparbanken Skåne	2,13%	2026-03-30	1 637 477	55 268
				3 987 477	55 268
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			3 987 477	
	Kortfristig del			3 987 477	

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	54 237	47 774
	Upplupna räntekostnader	212	0
	Övriga upplupna kostnader	21 792	19 127
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	76 241	66 901

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-21.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till årsmötet i bostadsrättsföreningen Hyllegränd Organisationsnummer 745000-1156

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Hyllegränd.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Hyllegränd för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ystad 2026-04-26

Kenneth Jeppsson

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Hyllegränd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ewa Wessman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 17:56:21



Max Ek Kumberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 18:46:39



Johan Jarlbrink

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 23:16:26



Kenneth Jeppsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:52:54



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Hyllegränd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kenneth Jeppsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:56:23



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.