



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Townhouse i Hyllie



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Townhouse i Hyllie med säte i Malmö org.nr. 769631-9370 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är äkta 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Saga 2	2016-03-21	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 604
Totalt 16 objekt		1 604

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Joanna Rix	Ordförande	2024-06-16	
Roland Bang	Ledamot	2020-05-27	
Rasmus Bengtsson	Ledamot	2018-08-29	
Dardan Durmishi	Ledamot	2022-07-01	
Sacha Poirier Stariha	Ledamot	2021-06-09	2024-05-14
Linda Jönsson	Ledamot	2024-01-09	
Sofia Lönnberg	Suppleant	2024-06-16	
Ashika Rawal	Suppleant	2024-06-16	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Dardan Durmishi, Rasmus Bengtsson och Roland Bang.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Borevision AB.

Valberedning har varit: Sanne Övermark och Linda Solnevik (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +7%.

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 2022-12-06.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Vi har planterat kompletterande buskar runt uteplatserna på baksidan.
- Vi har satt upp brandsläckare i trapphuset, en på bottenvåningen och en på tredje våningen.
- Vi har arbetat vidare med de värmeproblem vissa upplevt. Vi har justerat injusterinsventiler i samtliga lägenheter. Hagtorn har installerat filter på värmesystemet.
- Vi har fått ett nytt elavtal from december 2023.
- Vi har nytt avtal på bredband och tv med högre bandbredd from december 2023.
- Justeringar på ventilationssystemet har utförts.

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

2025 - Enligt UH-plan ligger det två åtgärder, varav Ventilation på 33 500kr och Stamspolning för 10 000kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 . Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 25.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	74	149	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 802	12 940	13 094	13 231	13 369
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 802	12 940	13 094	13 231	13 369
Räntekänslighet, %	14	18	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	210	191	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	869	733	693	686	686
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	904	817	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 433	1 296	1 243	1 230	1 226
Resultat efter finansiella poster, tkr	-414	-293	-182	-140	-70
Soliditet, %	70	70	70	71	70

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

I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 118 169 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 74 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t.ex. amorteringar och återinvesteringar) har styrelsen sett över avtal och genomfört upphandlingar, vilket lett till att föreningens kostnader kommer att minska med cirka 21 000 kr per år. Detta arbete med att identifiera besparingsmöjligheter kommer att fortgå under kommande period.

Föreningen har under året haft ökade kostnader kopplade till obligatorisk ventilationskontroll (OVK), åtgärder för att förbättra ventilationen samt andra underhållsåtgärder som utökade filterbyten. Dessa har påverkat årets resultat.

Styrelsen ser inga behov av större åtgärder under nästkommande år. Snöröjning sköts fortsatt i egen regi för att ytterligare minska kostnaderna och även ett nytt elavtal har bidragit till ytterligare sänkta kostnader.

Under 2025 bedömer styrelsen att ränteläget kommer att förbättras. Föreningens lån har omförhandlats till rörlig ränta, och styrelsen följer det ekonomiska läget noggrant för att fatta välgrundade beslut. Föreningen har tillräckligt sparade medel för att möta kostnadsökningar till följd av inflationen.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden."

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	50 000 000	0	0	50 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	602 000	0	100 000	702 000
S:a bundet eget kapital, kr	50 602 000	0	100 000	50 702 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 232 684	-292 773	-100 000	-1 625 457
Årets resultat, kr	-292 773	292 773	-413 944	-413 944
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 525 457	0	-513 944	-2 039 401
S:a eget kapital, kr	49 076 543	0	-413 944	48 662 599

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 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	-1 525 457
Årets resultat, kr	-413 944
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 039 401

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 039 401
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 433 374	1 295 980
Övriga rörelseintäkter	3	15 994	14 513
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 449 368	1 310 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-616 922	-545 721
Övriga externa kostnader		-84 898	-76 936
Personalkostnader	5	-10 503	7 877
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-532 113	-532 113
Summa rörelsekostnader		-1 244 436	-1 146 893
Rörelseresultat		204 932	163 600
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 292	1 290
Räntekostnader och liknande resultatposter		-620 168	-457 663
Summa finansiella poster		-618 876	-456 373
Årets resultat		-413 944	-292 773

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	68 245 804	68 777 916
Summa materiella anläggningstillgångar		68 245 804	68 777 916
Summa anläggningstillgångar		68 245 804	68 777 916
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 144 282	1 268 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	59 852	75 044
Summa kortfristiga fordringar		1 204 134	1 343 315
Summa omsättningstillgångar		1 204 134	1 343 315
SUMMA TILLGÅNGAR		69 449 938	70 121 231

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 000 000	50 000 000
Yttre fond		702 000	602 000
Summa bundet eget kapital		50 702 000	50 602 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 625 457	-1 232 684
Årets resultat		-413 944	-292 773
Summa fritt eget kapital		-2 039 401	-1 525 457
Summa eget kapital		48 662 599	49 076 543
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	20 534 400	20 755 200
Leverantörsskulder		81 281	125 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	171 658	164 275
Summa kortfristiga skulder		20 787 339	21 044 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 449 938	70 121 231

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-413 944	-292 773
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		532 113	532 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		118 169	239 340
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		14 748	-4 202
Förändring av kortfristiga skulder		-36 550	16 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten		96 367	251 454
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-220 800	-220 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-220 800	-220 800
Årets kassaflöde		-124 433	30 654
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 267 054	1 236 400
Likvida medel vid årets slut		1 142 621	1 267 054

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 125 år.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens stadgar. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens stadgar. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 237 404	1 175 664
Bredband	14 400	16 600
El moms	154 930	79 349
Årsavgift bostad vatten, moms	26 640	24 366
	1 433 374	1 295 979

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv, och bredband

El och varmvatten IMD debiteras separat.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	5 434	3 953
Ombyggnadskostnader, ej moms	10 560	10 560
	15 994	14 513

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	80 528	96 967
Reparationer	108 800	45 514
El	142 368	119 632
Uppvärmning	137 436	130 988
Vatten	57 172	55 577
Sophämtning	22 293	34 676
Fastighetsförsäkringar	27 739	26 294
Bredband	31 680	31 680
Brandskydd	8 905	4 393
Öresavrundning	1	0
	616 922	545 721

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	5 994	-5 994
Övriga förtroendevalda	1 998	0
Sociala kostnader	2 511	-1 883
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	10 503	-7 877

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 000 000	72 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 000 000	72 000 000
Ingående avskrivningar	-3 222 084	-2 689 971
Årets avskrivningar	-532 113	-532 113
Öresdiff	1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 754 196	-3 222 084
Utgående redovisat värde	68 245 804	68 777 916
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	14 200 000	14 200 000
	51 200 000	51 200 000
Bokfört värde byggnader	62 745 804	63 277 067
Bokfört värde mark	5 500 000	5 500 849
	68 245 804	68 777 916

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1	1 217
Avräkningskonto HSB	1 142 621	1 267 054
Skattefordringar	1 660	0
	1 144 282	1 268 271

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring		27 739
Förutbetalt bredband	8 044	7 920
Förutbetalt serviceavtal	7 477	6 500
Upplupna el- och vattenintäkter	44 330	32 884
Öresutjämning	1	1
	59 852	75 044

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 080 000	22 800 000
	22 080 000	22 800 000

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

20 755 200kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 220 800 kr.

Beräknad skuld om fem år är 19 651 200 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	20 534 400	20 755 200
	20 534 400	20 755 200

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	2,95	2025-12-28	5 133 600	5 188 800
Swedbank Hypotek	2,95	2025-12-28	5 133 600	5 188 800
Swedbank Hypotek	2,97	2025-12-28	5 133 600	5 188 800
Swedbank Hypotek	2,97	2025-12-28	5 133 600	5 188 800
			20 534 400	20 755 200

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	4 551	6 684
Upplupna arvoden	17 500	14 000
Upplupen el	15 081	14 593
Upplupen värme	17 564	18 163
Upplupen vatten	4 478	0
Förutbetalda hyror och avgifter	112 484	110 835
	171 658	164 275

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö den

Joanna Rix
Ordförande

Roland Bang

Dardan Durmishi

Joanna Rix

Linda Jönsson

Rasmus Bengtsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea
Av föreningen utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Townhouse i Hyllie, org.nr. 769631-9370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Townhouse i Hyllie för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mina 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 mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Townhouse i Hyllie för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Townhouse i Hyllie signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOANNA RIX

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 11:24:34



DARDAN DURMISHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 13:08:39



ROLAND BANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 12:58:02



RASMUS BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:18:16



LINDA JÖNSSON POIRIER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 22:32:38



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 22:03:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Townhouse i Hyllie signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 22:02:24



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 banktillgodoavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodoavanden 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 tillgodoavanden.

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.