







Årsredovisning 2025

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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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. 2027-03-01.

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	2025-01-07	
Per Friberg	Ledamot	2025-06-01	
Roland Bang	Ledamot	2020-05-27	2025-10-06
Rasmus Bengtsson	Ledamot	2018-08-29	
Dardan Durmishi	Ledamot	2022-07-01	2025-06-01
Linda Jönsson Poirier	Ledamot	2025-01-07	
Oxana Kuznetsova	Suppleant	2022-07-01	2025-01-07
Cathrine Frey	Suppleant	2025-06-01	
Sofia Lönnberg	Suppleant	2023-10-06	2025-10-06
Eshika Rawal	Suppleant	2025-01-07	2025-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Friberg (ledamot).

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-10-01 med +5%.

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.

Föreningen har per 2026-01-01 genomfört ett byte av ekonomisk förvaltare, från HSB till Nabo.

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 bredand 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 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	176	74	149	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 664	12 802	12 940	13 094	13 231
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 664	12 802	12 940	13 094	13 231
Räntekänslighet, %	14	14	18	0	0
Energikostnad, kr/kvm	219	210	191	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	935	869	733	693	686
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	955	904	817	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 518	1 433	1 296	1 243	1 230
Resultat efter finansiella poster, tkr	-355	-414	-293	-182	-140
Soliditet, %	70	70	70	70	71

Upplysningar vid förlust

Årets resultat uppgår till -355 426 kr (-413 944 kr föregående år). Det negativa resultatet förklaras främst av höga avskrivningar samt räntekostnader kopplade till bolagets fastighetsfinansiering. Avskrivningarna är av icke kassaflödespåverkande karaktär men påverkar det redovisade resultatet negativt.
Rörelseresultatet är fortsatt positivt, vilket visar att den löpande verksamheten är stabil. Bolaget har även en fortsatt god kapitalbas, men resultatet belastas av finansieringskostnader.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
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	702 000	0	127 175	829 175
S:a bundet eget kapital, kr	**50 702 000**	**0**	**127 175**	**50 829 175**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 625 457	-413 944	-127 175	-2 166 576
Årets resultat, kr	-413 944	413 944	-355 426	-355 426
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-2 039 401**	**0**	**-482 601**	**-2 522 002**
S:a eget kapital, kr	**48 662 599**	**0**	**-355 426**	**48 307 173**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 127 175 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	-2 039 401
Årets resultat, kr	-355 426
Reservation till underhållsfond, kr	-127 175
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-2 522 002**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-2 522 002**

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	1 517 736	1 449 254
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 127	113
Summa Rörelseintäkter		**1 531 863**	**1 449 367**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-717 166	-673 773
Övriga externa kostnader		-44 434	-28 047
Personalkostnader	Not 5	-31 541	-10 503
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-532 113	-532 113
Summa Rörelsekostnader		**-1 325 253**	**-1 244 436**
Rörelseresultat		**206 610**	**204 932**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 200	1 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 236	-620 168
Summa Finansiella poster		**-562 036**	**-618 876**
Resultat efter finansiella poster		**-355 426**	**-413 944**
Resultat före skatt		**-355 426**	**-413 944**
Årets resultat		**-355 426**	**-413 944**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	67 713 691	68 245 804
Summa Materiella anläggningstillgångar		**67 713 691**	**68 245 804**
Summa Anläggningstillgångar		**67 713 691**	**68 245 804**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 127	0
Aktuell skattefordran		0	1 660
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	958 062	1 142 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	127 597	59 852
Summa Kortfristiga fordringar		**1 099 786**	**1 204 134**
Summa Omsättningstillgångar		**1 099 786**	**1 204 134**
Summa Tillgångar		**68 813 477**	**69 449 938**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 000 000	50 000 000
Fond för yttre underhåll		829 175	702 000
Summa Bundet eget kapital		**50 829 175**	**50 702 000**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 166 576	-1 625 457
Årets resultat		-355 426	-413 944
Summa Ansamlad förlust		**-2 522 002**	**-2 039 401**
Summa Eget kapital		**48 307 173**	**48 662 599**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	15 069 600	0
Summa Långfristiga skulder		**15 069 600**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	5 244 000	20 534 400
Leverantörsskulder		7 385	81 281
Övriga kortfristiga skulder		14 741	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	170 578	171 658
Summa Kortfristiga skulder		**5 436 704**	**20 787 339**
Summa Skulder		**20 506 304**	**20 787 339**
Summa Eget kapital och skulder		**68 813 477**	**69 449 938**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	206 610	204 932
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	532 113	532 113
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**532 113**	**532 113**
Erhållen ränta	1 200	1 292
Erlagd ränta	-564 656	-620 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**175 267**	**118 169**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-99 429	14 748
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-58 815	-36 550
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-158 244**	**-21 802**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**17 023**	**96 367**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-220 800	-220 800
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-220 800**	**-220 800**
Årets kassaflöde	**-203 777**	**-124 433**
Likvida medel vid årets början	**1 142 621**	**1 267 054**
Likvida medel vid årets slut	**938 844**	**1 142 621**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

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**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 273 707	1 237 404
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	213 823	181 570
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	12 600	10 800
	Hyror informationsöverföring	0	3 600
	Övriga primära intäkter	17 606	15 881
	Summa Bruttoomsättning	**1 517 736**	**1 449 254**
	Summa Nettoomsättning	**1 517 736**	**1 449 254**

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	14 127	113
	Summa Övriga rörelseintäkter	**14 127**	**113**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-239 394	-213 815
	Reparationer	-38 539	-32 365
	Försäkringsskador	-2 586	0
	El	-123 636	-142 368
	Uppvärmning	-159 536	-137 436
	Vatten	-67 974	-57 173
	Sophämtning	-15 303	-22 293
	Fastighetsförsäkring	-28 291	-27 739
	Kabel-TV och bredband	-32 175	-31 680
	Övriga driftkostnader	-9 732	-8 905
	Summa Driftskostnader	**-717 166**	**-673 773**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-24 000	-5 994
	Övriga arvoden	0	-1 998
	Sociala avgifter	-7 541	-2 511
	Summa Personalkostnader	**-31 541**	**-10 503**

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 499 151	66 499 151
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 500 849	5 500 849
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**72 000 000**	**72 000 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-3 754 196	-3 222 084
	Årets avskrivningar	-532 113	-532 113
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-4 286 309**	**-3 754 196**
	Utgående redovisat värde	**67 713 691**	**68 245 804**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 800 000	14 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**54 800 000**	**51 200 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	22 080 000	22 080 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**22 080 000**	**22 080 000**

Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto	938 844	1 142 621
	Övriga fordringar	19 218	1
	Summa Övriga fordringar	**958 062**	**1 142 622**

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 597	59 852
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**127 597**	**59 852**

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek AB	2,85%	2028-12-21	5 078 400	55 200
Swedbank Hypotek AB	3,07%	2029-12-20	5 078 400	55 200
Swedbank Hypotek AB	2,65%	2027-12-22	5 078 400	55 200
Swedbank Hypotek AB	2,27%	2026-03-28	5 078 400	55 200
			20 313 600	**220 800**

Långfristig del	15 069 600
Nästa års amortering av långfristig skuld	165 600
Lån som ska konverteras inom ett år	5 078 400
Kortfristig del	5 244 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	220 800
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	883 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,71%
Finns swap-avtal	Nej

Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek AB	2,85%	2028-12-21	5 078 400	55 200
Swedbank Hypotek AB	3,07%	2029-12-20	5 078 400	55 200
Swedbank Hypotek AB	2,65%	2027-12-22	5 078 400	55 200
Swedbank Hypotek AB	2,27%	2026-03-28	5 078 400	55 200
			20 313 600	**220 800**

Nästa års amortering av långfristig skuld	165 600
Lån som ska konverteras inom ett år	5 078 400
Kortfristig del	5 244 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	109 655	112 484
Upplupna räntekostnader	3 131	4 551
Övriga upplupna kostnader	57 792	54 623
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**170 578**	**171 658**

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-12

Malmö,

Joanna Rix, Ordförande

Linda Jönsson Poirier, Ledamot

Per Friberg, Ledamot

Rasmus Bengtsson, Ledamot

Afrodita Cristea, Av föreningen utsedd revisor, BoRevision i Sverige AB

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Townhouse i Hyllie för räkenskapsåret 2025.

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 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 Bostadsrättsföreningen Townhouse i Hyllie för räkenskapsåret 2025 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 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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.