Årsredovisning 2025

Brf Prisma Hyllie

769622-7201



nabo

BkNU8Oupbl-rJr8LO_TZe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Prisma Hyllie

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

BkNU8Oupbl-rJr8LO_TZe

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-08-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.De momspliktiga försäljningarna avser föreningens lokal samt debiterat efter IMD.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Ymer 1	2018	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 115 bostadsrätter om totalt 7 384 kvm och 1 lokal om 169 kvm. Byggnadernas totalyta inklusive garage är 8 383 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elnaz Barjandi	Ordförande
Ali Moradian	Styrelseledamot
Kent-Allan Börje Gustav Nilsson	Styrelseledamot (avgått 2026-04-15, avliden)
Leif Anders Bonde Svensson	Styrelseledamot
Peter Torehall	Styrelseledamot
Viktor Samardzhiev	Styrelseledamot
Yvonne Fyrberg Håkansson	Styrelseledamot
Fredrik Abrahamsson	Suppleant
Paul Holm	Suppleant

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar.

BkNU8Oupbl-rJr8LO_TZe

Valberedning

David Brinnen
Elisabet Modig
David Hagman

Firmateckning

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

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024
- Spolning av stammarna

2025
- Underhåll av träfasad mot Ymers gata
- Nytt golv i miljörummet
- Hörnskydd i trapphusen
- Byte av sand i sandlåda

Planerade underhåll

2026
- Nytt golv i trapphus källare
- Radonmätning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Nabo Malmö B AB
Fastighetsförvaltning	Sydsverige Entreprenad AB

Övrig verksamhetsinformation

Övrig verksamhetsinformation

Förvaltning

Nabo Malmö B AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Sydsverige Entreprenad AB har svarat för fastighetsförvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Ymer 1 med en tomtarea om 3 322 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2019. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av tre byggnader med totalt 115 lägenheter och en hyreslokal. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 7 384 kvm.

Lägenhetsfördelning

- 2 stycken 1 rum och kök
- 3 stycken 1,5 rum och kök
- 54 stycken 2 rum och kök
- 35 stycken 3 rum och kök
- 10 stycken 3,5 rum och kök
- 11 stycken 4 rum och kök
- 1 styck lokal om 169 kvm

Gemensamma utrymmen utgörs av:

- Förrådsutrymmen i källare, teknikutrymmen i källare.
- Gemensamhetslokal.
- Miljörum.
- 38 parkeringsplatser och 5 MC-parkeringar samt en biluppställningsplats i markplan för bilpoolsbil.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En avgiftshöjning något över inflationen gjordes 2025 (3,5%), innefattande ökade kostnader för trädgårdsskötsel samt behandling av träpanel på altaner/balkonger. För 2026 görs en mindre höjning i linje med inflationen (2,0%).

Förändringar i avtal

Föreningens hyresgäst av den kommersiella lokalen har sagt upp sitt hyresavtal som löper t.o.m. 2026-12-31.

Övriga uppgifter

Föreningsaktiviteter under året

Under året har styrelsen bland annat hanterat ärenden såsom

- arbete med nytt golv i miljörummet,
- arbete med bevakningskamera i miljörummet,
- arbete med behandling av träpanel på altaner och balkonger som vetter ut mot Ymers gata,
- arbete med systematiskt brandskydd efter föreläggande av Räddningstjänsten Syd
- arbete med hörnskydd i trapphusen,
- arbete med gästlägenheten i föreningen,
- arbete med omläggning av lån,
- arbete med förråd, garage, miljörum och trädgård,
- arbete med diverse medlemsärenden,
- arbete med ärende från BRN,
- arbete med av underhållsplan,
- uppdatering av hemsida med väsentlig information,
- översyn och förnyelse av avtal m.m.

BRN

Ärendet hos BRN (Bostadsrättsnämnden) avslutades i oktober 2025 utan åtgärd från BRN.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 179 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 31. Vid räkenskapsårets slut fanns det 175 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 625 101	7 400 316	6 618 454	5 999 985
Resultat efter fin. poster	-979 673	-952 261	-1 346 936	-1 708 822
Soliditet (%)	74	73	73	73
Yttre fond	2 657 950	887 344	646 488	644 052
Taxeringsvärde	269 465 000	252 588 000	252 588 000	252 588 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	861	841	746	549
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,7	83,7	81,8	83,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 124	11 409	11 681	11 966
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 798	11 154	11 419	11 698
Sparande / kvm totalyta, kr	272	288	236	217
Elkostnad / kvm totalyta, kr	77	87	79	120
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	70	79	77	66
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	50	45	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	200	216	201	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,40	2,06	2,14	1,14
Räntekänslighet (%)	12,92	13,59	15,47	17,63

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el och vatten (totalt 628 133 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen kommer över tid att se över kostnader samt justera avgiften för att uppnå ett sparande som täcker föreningens framtida ekonomiska åtaganden, t.ex. framtida underhåll på fastigheten, räntor och amorteringar mm. I dagsläget har föreningen ett högt sparande vilket ger en tillfredsställande förmåga att finansiera föreningens finansiella åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	242 450 000	-	-	242 450 000
Fond, yttre underhåll	887 344	-	1 770 606	2 657 950
Balanserat resultat	-5 531 403	-952 261	-1 770 606	-8 254 270
Årets resultat	-952 261	952 261	-979 673	-979 673
Eget kapital	**236 853 680**	**0**	**-979 673**	**235 874 007**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 254 270
Årets resultat	-979 673
Totalt	**-9 233 943**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 900 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-254 206
Balanseras i ny räkning	-10 879 737
	-9 233 943

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 625 101	7 400 316
Övriga rörelseintäkter	3	62 056	10 020
Summa rörelseintäkter		**7 687 157**	**7 410 336**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 271 635	-3 211 370
Övriga externa kostnader	9	-257 897	-270 347
Personalkostnader	10	-150 885	-145 963
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 001 344	-3 001 344
Summa rörelsekostnader		**-6 681 761**	**-6 629 024**
RÖRELSERESULTAT		**1 005 396**	**781 311**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 522	23 349
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 993 591	-1 756 921
Summa finansiella poster		**-1 985 069**	**-1 733 572**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-979 673**	**-952 261**
ÅRETS RESULTAT		**-979 673**	**-952 261**

BkNU8Oupbl-rJr8LO_TZe

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	316 422 320	319 423 664
Summa materiella anläggningstillgångar		**316 422 320**	**319 423 664**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**316 422 320**	**319 423 664**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		125 511	52 857
Övriga fordringar	13	2 770 775	2 872 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	136 845	186 645
Summa kortfristiga fordringar		**3 033 131**	**3 111 590**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 033 131**	**3 111 590**
SUMMA TILLGÅNGAR		**319 455 451**	**322 535 254**

BkNU8Oupbl-rJr8LO_TZe

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		242 450 000	242 450 000
Fond för yttre underhåll		2 657 950	887 344
Summa bundet eget kapital		**245 107 950**	**243 337 344**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 254 270	-5 531 403
Årets resultat		-979 673	-952 261
Summa fritt eget kapital		**-9 233 943**	**-6 483 664**
SUMMA EGET KAPITAL		**235 874 007**	**236 853 680**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	61 680 000	69 139 000
Summa långfristiga skulder		**61 680 000**	**69 139 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 459 000	15 104 000
Leverantörsskulder		243 453	296 411
Skatteskulder		28 221	-539
Övriga kortfristiga skulder		115 671	123 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 055 100	1 019 189
Summa kortfristiga skulder		**21 901 444**	**16 542 574**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**319 455 451**	**322 535 254**

BkNU8Oupbl-rJr8LO_TZe

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 005 396**	**781 311**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 001 344	3 001 344
	4 006 740	**3 782 655**
Erhållen ränta	8 522	23 349
Erlagd ränta	-1 999 765	-1 756 658
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 015 497**	**2 049 346**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 289	378 466
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 044	-90 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 963 252**	**2 336 866**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 104 000	-2 008 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-2 104 000**	**-2 008 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-140 748**	**328 866**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 864 914**	**2 536 048**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 724 166**	**2 864 914**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Prisma Hyllie är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 465 280	5 280 588
Hyresintäkter, lokaler	527 298	491 940
Hyresintäkter, p-platser	556 404	532 016
Kabel-TV/Bredband	264 960	313 260
Intäktsreduktion	-196	-2 264
Övriga intäkter	173 468	168 437
Vatten	265 876	258 426
El	372 011	357 913
Summa	**7 625 101**	**7 400 316**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	35	-0
Statligt bidrag	55 144	0
Övriga intäkter	0	10 020
Övriga rörelseintäkter	6 877	0
Summa	**62 056**	**10 020**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	289 800	300 500
Besiktning och service	191 517	332 545
Trädgårdsarbete	74 878	3 052
Övrigt	5 233	6 335
Snöskottning	41 884	37 047
Summa	**603 312**	**679 479**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	83 460	102 875
Bostäder	16 321	0
Trapphus/port/entr	22 750	17 468
Soprum/miljöanläggning	8 261	0
Dörrar och lås/porttele	19 345	3 623
VA	3 431	1 175
Ventilation	2 384	0
El	11 942	0
Hissar	59 138	94 942
Tak	0	11 250
Gård/markytor	0	2 784
Garage och p-platser	4 213	0
Försäkringsärende/vattenskada	2 625	0
Summa	**233 870**	**234 117**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Soprum/miljöanläggning	45 206	0
VA	0	74 250
El	0	55 144
Balkonger	209 000	0
Summa	**254 206**	**129 394**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	646 499	655 098
Återbetalning elstöd	0	1 179
Uppvärmning	583 636	596 500
Vatten	442 856	382 551
Sophämtning	56 883	66 255
Summa	**1 729 874**	**1 701 582**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	89 771	92 596
Övrigt	3 087	3 034
Bredband/Kabeltv	262 876	305 288
Fastighetsskatt	94 640	65 880
Summa	**450 374**	**466 798**

BkNU8Oupbl-rJr8LO_TZe

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 216	9 195
Övriga förvaltningskostnader	111 191	129 039
Juridiska kostnader	2 900	969
Revisionsarvoden	28 969	18 688
Ekonomisk förvaltning	108 620	112 457
Summa	**257 897**	**270 347**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	120 900	114 300
Sociala avgifter	29 985	31 663
Summa	**150 885**	**145 963**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 993 592	1 756 833
Övriga räntekostnader	-1	88
Summa	**1 993 591**	**1 756 921**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	334 220 000	334 220 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**334 220 000**	**334 220 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 796 336	-11 794 992
Årets avskrivning	-3 001 344	-3 001 344
Utgående ackumulerad avskrivning	**-17 797 680**	**-14 796 336**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**316 422 320**	**319 423 664**
I utgående restvärde ingår mark med	*41 566 000*	*41 566 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	202 600 000	183 600 000
Taxeringsvärde mark	66 865 000	68 988 000
Summa	**269 465 000**	**252 588 000**

BkNU8Oupbl-rJr8LO_TZe

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 018	3 895
Övriga kortfristiga fordringar	40 965	0
Nabo Klientmedelskonto	1 665 767	1 796 420
Borgo	1 058 399	1 068 494
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 626	3 279
Summa	**2 770 775**	**2 872 088**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 460	98 041
Försäkringspremier	29 291	60 479
Förvaltning	31 094	28 125
Summa	**136 845**	**186 645**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-12-30	3,08 %	18 451 000	19 355 000
Stadshypotek	2029-12-30	3,06 %	13 000 000	14 000 000
Stadshypotek	2028-12-30	1,05 %	30 133 000	30 133 000
Stadshypotek	2031-10-30	1,99 %	1 200 000	1 400 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,96 %	19 355 000	19 355 000
Summa			**82 139 000**	**84 243 000**
Varav kortfristig del			20 459 000	15 104 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 619 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	206 374	178 416
El	66 706	4 449
Uppvärmning	85 176	144 013
Utgiftsräntor	3 980	10 154
Vatten	111 989	106 317
Förutbetalda avgifter/hyror	580 875	575 840
Summa	**1 055 100**	**1 019 189**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	170 000 000	170 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2025 har bostadsrättsföreningar kunnat begära omprövning av avdragsgill moms. Med hjälp av Nabo har föreningen begärt omprövning för åren 2019-2025. Detta har lett till en återbetalning av moms på netto ca 100 tkr som Skatteverket har krediterat föreningens skattekonto med i början av 2026. Det har även uppstått en tvist med föreningens hyresgäst av den kommersiella lokalen avseende en mindre del av hyresavtalet. Tvisten beräknas få en begränsad effekt på föreningens ekonomi och kommer att avgöras under året.

BkNU8Oupbl-rJr8LO_TZe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Malmö

Elnaz Barjandi
Ordförande

Ali Moradian
Styrelseledamot

Leif Anders Bonde Svensson
Styrelseledamot

Peter Torehall
Styrelseledamot

Viktor Samardzhiev
Styrelseledamot

Yvonne Fyrberg Håkansson
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

BkNU8Oupbl-rJr8LO_TZe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.05.2026 07:43

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 24.04.2026 06:49

DOCUMENT ID:
rJr8LO_TZe

ENVELOPE ID:
BkNU8Oupbl-rJr8LO_TZe

DOCUMENT NAME:
Brf Prisma Hyllie, 769622-7201 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
36cd4c144aecf1c742b16263dd2b07821a43faa4d64ca1b1f5e68fa0f18f10ef7dea41d409ab47bb7692f4e611022122ac743608636e4d10f1ac4a484d33f555

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Viktor Samardzhiev**	**Signed**	**24.04.2026 08:59**	**eID**	**Swedish BankID**
viktorsamardzhiev@yahoo.se	Authenticated	24.04.2026 08:57	Low	IP: 94.191.136.136
2. **Ali Moradian**	**Signed**	**24.04.2026 10:48**	**eID**	**Swedish BankID**
alimoradian90@yahoo.com	Authenticated	24.04.2026 10:47	Low	IP: 192.176.1.78
3. **Peter Torehall**	**Signed**	**24.04.2026 11:58**	**eID**	**Swedish BankID**
peter.torehall@gmail.com	Authenticated	24.04.2026 11:55	Low	IP: 188.151.169.20
4. **Leif Anders Bonde Svensson**	**Signed**	**25.04.2026 14:48**	**eID**	**Swedish BankID**
Leif.svensson57@gmail.com	Authenticated	24.04.2026 15:54	Low	IP: 213.102.70.207
5. **YVONNE FYRBERG HÅKANSSON**	**Signed**	**27.04.2026 14:13**	**eID**	**Swedish BankID**
myht64@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 14:01	Low	IP: 188.150.230.225
6. **Elnaz Barjandi**	**Signed**	**27.04.2026 18:25**	**eID**	**Swedish BankID**
ebarjandi@gmail.com	Authenticated	24.04.2026 20:54	Low	IP: 41.86.56.63
7. **ANDRÉA ÅKESSON**	**Signed**	**08.05.2026 07:43**	**eID**	**Swedish BankID**
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	08.05.2026 07:41	Low	IP: 32.192.114.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Prisma Hyllie, org.nr 769622-7201.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prisma Hyllie för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.05.2026 07:42

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 24.04.2026 06:49

DOCUMENT ID:
HJWBULOd6-e

ENVELOPE ID:
BkN8UOdT-g-HJWBULOd6-e

DOCUMENT NAME:
RB Brf Prisma Hyllie 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
b1b0c1ae315d44b5f0b0caa5744532ba6a44bff1575041
db4fdfb5da6704f7faab60e0c78dca49e42705e35811861
7e717618d05f26ddf100a6c57426a3d6ee1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	08.05.2026 07:42	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	08.05.2026 07:41	Low	IP: 208.56.29.24

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed