

# Årsredovisning 2025

Brf SBC Höllviken

716406-2825



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf SBC Höllviken

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 Skåne län, Vellinge kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Vellinge Höllviken 8:227	1999	Vellinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1999.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 172 kvm och 1 lokal om 9 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 172 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Nils Lave Lindberg	Ordförande
Anna Larsson Thorvaldson	Styrelseledamot
Britt-Marie Pettersson	Styrelseledamot
Lennart Pettersson	Styrelseledamot
Emmi Jönsson	Suppleant

### Valberedning

Else Mortensen, Anne-Christine Brovertz

### Firmateckning

Två i styrelsen

### Revisorer

Valon Gashi Revisor Borevision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2004** ● Byasten lagd på alla gångarna  
Vattenreningsfilter Aqua
- 2005** ● Målning vita fasader
- 2006** ● Målning träväggar
- 2007** ● Åtgärder mjukfogar
- 2008** ● Takpannor
- 2011** ● Tak
- 2014** ● Målning bruna fasader
- 2015** ● Byte del av mjukfog, sydväst  
Kabel-TV  
Porttelefon  
Målning gråa fasader
- 2016** ● Fasadvätt  
Luftspalt nedre del av putsfasader  
Byte inspektionslucka tak  
Spolning stamledningar
- 2017** ● Taktassar och taksprång plåtning  
Tak cykel- och sopskjul
- 2018** ● Byta samtliga mjukfogar  
Byte brun fasadpanel, västra sidan  
Fasadvätt  
Blästring, metallisering balkonger
- 2019** ● Byte, målning brun/grå fasadpanel
- 2020** ● Byte, målning brun/grå fasadpanel  
Saneringsarbeten

- 2021** ● Byte nödtelefoner GSM  
Markanläggning  
Belysning, uppgradering LED  
Porttelefoner, uppgradering  
Imkanaler kök, rensning
- 2022** ● Rensning av ventilationskanaler. OVK.
- 2023** ● Installation av värmepumpar  
Tvättning och algbehandling av tak på hus 2, 4 och 6. Tvätt och algbehandling av fasader
- 2024** ● Renovering av skjul för cyklar och avfall  
Byte av takpapp på hus 8
- 2025** ● Spolning av avloppsledningar  
Renovering av träfasad

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av sockelplåtar  
Målning av bruna träfasader  
Lagning av balkongplattor  
Spolning av dagvattenledningar

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Entrémattor	Hr Björkmns Entrémattor
Hissar, besiktning	Kiwa - Inspecta Sweden AB
Hissar, larm och service	Kone AB
Trappstädning	Ljungens städ
Utemiljöskötsel	Art Service Skåne AB
Värme, ventilation, reglerutrustning	Ing byrån Lars Hansson

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Appelins vägsamfällighet, med en andel på 50%.  
Samfälligheten förvaltar Appelins väg och parkering för hus 8 och gäster.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

#### Förändringar i avtal

Ny leverantör för utemiljöskötsel ( Art Service Skåne AB )

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 919 538	1 831 522	1 660 629	1 621 207
Resultat efter fin. poster	-157 840	-332 553	-370 503	-988 098
Soliditet (%)	48	48	48	49
Yttre fond	1 000 319	831 475	666 475	728 980
Taxeringsvärde	50 400 000	48 600 000	48 600 000	48 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	877	836	760	737
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	99,1	99,1	96,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 233	7 307	7 408	7 482
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 233	7 307	7 408	7 482
Sparande / kvm totalyta, kr	204	128	112	170
Elkostnad / kvm totalyta, kr	158	146	115	128
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	52	52	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	219	197	167	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	2,44	2,05	1,48
Räntekänslighet (%)	8,24	8,75	9,75	10,15

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet är främst försakat av underhållskostnader. Framtida åtaganden är säkerställda genom ett positivt kassaflöde

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	17 793 380	-	-	17 793 380
Fond, yttre underhåll	831 475	-	168 844	1 000 319
Balanserat resultat	-3 212 736	-332 553	-168 844	-3 714 133
Årets resultat	-332 553	332 553	-157 840	-157 840
<b>Eget kapital</b>	<b>15 079 566</b>	<b>0</b>	<b>-157 840</b>	<b>14 921 726</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 714 133
Årets resultat	-157 840
<b>Totalt</b>	<b>-3 871 973</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	151 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-145 800
Balanseras i ny räkning	-3 877 373
	<b>-3 871 973</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 919 538	1 831 522
Övriga rörelseintäkter	3	4 179	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 923 717</b>	<b>1 831 520</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-996 231	-1 178 098
Övriga externa kostnader	9	-119 391	-95 902
Personalkostnader	10	-73 783	-78 031
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-454 404	-454 557
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 643 809</b>	<b>-1 806 588</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>279 908</b>	<b>24 933</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 550	32 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-466 298	-389 930
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-437 748</b>	<b>-357 486</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-157 840</b>	<b>-332 553</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-157 840</b>	<b>-332 553</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	29 721 786	30 176 190
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 721 786</b>	<b>30 176 190</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>29 723 786</b>	<b>30 178 190</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 504	0
Övriga fordringar	15	326 948	164 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	63 177	61 248
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>405 628</b>	<b>225 796</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar		950 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>950 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		28 671	954 297
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>28 671</b>	<b>954 297</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 384 299</b>	<b>1 180 093</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 108 085</b>	<b>31 358 283</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 793 380	17 793 380
Fond för yttre underhåll		1 000 319	831 475
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 793 699</b>	<b>18 624 855</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 714 133	-3 212 736
Årets resultat		-157 840	-332 553
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 871 973</b>	<b>-3 545 289</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 921 726</b>	<b>15 079 566</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 250 000	3 070 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 250 000</b>	<b>3 070 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 460 000	12 800 000
Leverantörsskulder		67 602	49 882
Skatteskulder		3 856	1 976
Övriga kortfristiga skulder		3 912	7 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	400 989	349 855
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 936 359</b>	<b>13 208 717</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 108 085</b>	<b>31 358 283</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>279 908</b>	<b>24 933</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	454 404	454 557
	<b>734 312</b>	<b>479 490</b>
Erhållen ränta	24 454	32 444
Erlagd ränta	-465 360	-384 393
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>293 406</b>	<b>127 541</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 187	9 126
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	66 704	-33 495
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>349 923</b>	<b>103 172</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av finansiella tillgångar	-950 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-950 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	20 000
Amortering av lån	-160 000	-240 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-160 000</b>	<b>-220 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-760 077</b>	<b>-116 828</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 110 598</b>	<b>1 227 426</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>350 521</b>	<b>1 110 598</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf SBC Höllviken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 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	1,11 - 5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	1 905 432	1 814 748
Hysesintäkter, p-platser	7 025	10 116
Övriga intäkter	7 081	6 658
<b>Summa</b>	<b>1 919 538</b>	<b>1 831 522</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-4	-2
Ersättn.fr.försäkr.bolag	4 183	0
<b>Summa</b>	<b>4 179</b>	<b>-2</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	25 384	26 003
Besiktning och service	71 859	55 518
Trädgårdsarbete	94 160	134 820
Övrigt	4 676	0
<b>Summa</b>	<b>196 079</b>	<b>216 341</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 116	5 649
Bostäder	0	23 444
Bostäder VVS	0	3 930
Dörrar och lås/porttele	0	4 287
VA	15 000	6 527
Värme	11 954	0
Ventilation	2 721	0
El	0	1 403
Hissar	4 596	0
Tak	0	240 145
Gård/markytor	2 540	0
Försäkringsärende/vattenskada	6 625	0
<b>Summa</b>	<b>53 552</b>	<b>285 385</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Byte Fjälpanel	145 800	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	97 325
Tak	0	58 831
<b>Summa</b>	<b>145 800</b>	<b>156 156</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	342 344	316 159
Vatten	132 408	112 531
Sophämtning	33 286	36 416
<b>Summa</b>	<b>508 038</b>	<b>465 106</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	53 282	47 575
Samfällighet	5 000	0
Fastighetsskatt	34 480	7 535
<b>Summa</b>	<b>92 762</b>	<b>55 110</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	22 252	13 870
Förbrukningsmaterial	1 327	692
Revisionsarvoden	16 250	15 000
Ekonomisk förvaltning	33 176	31 872
Konsultkostnader	46 386	34 469
<b>Summa</b>	<b>119 391</b>	<b>95 902</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	52 000
Löner, arbetare	3 510	6 300
Sociala avgifter	11 473	19 731
<b>Summa</b>	<b>73 783</b>	<b>78 031</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	466 298	389 635
Övriga räntekostnader	0	295
<b>Summa</b>	<b>466 298</b>	<b>389 930</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	35 778 167	35 778 167
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>35 778 167</b>	<b>35 778 167</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 601 977	-5 147 573
Årets avskrivning	-454 404	-454 404
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 056 381</b>	<b>-5 601 977</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>29 721 786</b>	<b>30 176 190</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 443 200</i>	<i>2 443 200</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	13 400 000	14 600 000
<b>Summa</b>	<b>50 400 000</b>	<b>48 600 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	133 500	133 500
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>133 500</b>	<b>133 500</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-133 500	-133 347
Årets avskrivning	0	-153
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-133 500</b>	<b>-133 500</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats branschorganisation	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 097	6 427
Nabo Klientmedelskonto	321 851	156 301
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	1 820
<b>Summa</b>	<b>326 948</b>	<b>164 548</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 442	4 736
Försäkringspremier	43 166	44 955
Förvaltning	11 473	11 557
Inkomsträntor	4 096	0
<b>Summa</b>	<b>63 177</b>	<b>61 248</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-07-30	3,00 %	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek	2026-01-30	2,58 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2027-07-30	3,33 %	3 070 000	3 150 000
Stadshypotek	2028-07-30	3,02 %	2 740 000	2 820 000
Stadshypotek	2026-09-01	2,75 %	3 300 000	3 300 000
Stadshypotek	2028-09-01	2,90 %	3 000 000	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>15 710 000</b>	<b>15 870 000</b>
Varav kortfristig del			5 460 000	12 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 910 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 988	60 000
EI	39 751	41 433
Utgiftsräntor	49 273	48 335
Sociala avgifter	44 547	33 858
Förutbetalda avgifter/hyror	170 430	166 229
<b>Summa</b>	<b>400 989</b>	<b>349 855</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

28 000 000

2024-12-31

28 000 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslutades om avgiftshöjning med 3 % från 2026-01-01

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-25.

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

Skåne län, Vellinge kommun

---

Anna Larsson Thorvaldson  
Styrelseledamot

---

Britt-Marie Pettersson  
Styrelseledamot

---

Lennart Pettersson  
Styrelseledamot

---

Nils Lave Lindberg  
Ordförande

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

---

Borevision AB  
Valon Gashi  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

01.03.2026 12:31

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 25.02.2026 15:07

**DOCUMENT ID:**

BJQz7GYhOWg

**ENVELOPE ID:**

ryxM7zY3\_We-BJQz7GYhOWg

**DOCUMENT NAME:**

Brf SBC Höllviken, 716406-2825 - Årsredovisning 2025-1  
2-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

c87483222c7ff28c334d410b9d6a176141072fc326c81a  
0181416738611a6717e2d0f4951de50b3dd250e812570  
d14ae6000284b358e2f7c9d9c7bcc3b53520d

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. LAVE LINDBERG lavelindberg46@gmail.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 16:38 25.02.2026 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.203.23
2. BRITT-MARIE PETERSSON brittmarie.petersson61@gmail.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 16:52 25.02.2026 16:11	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.147.109
3. LENNART PETERSSON lennart.56.lp@gmail.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 17:39 25.02.2026 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.147.109
4. ANNA LARSSON THORVALDSON anna.thorvaldson@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 15:40 26.02.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.102.203
5. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	01.03.2026 12:31 01.03.2026 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen SBC Höllviken, org.nr. 716406-2825

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen SBC Höllviken för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 SBC Höllviken för räkenskapsåret 20250101-20251231 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

01.03.2026 12:31

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 25.02.2026 15:07

**DOCUMENT ID:**

SkZGXft3u-x

**ENVELOPE ID:**

B1zQfKhOZg-SkZGXft3u-x

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025 Brf SBC Höllviken.pdf

2 pages

**SHA-512:**

08ae20f424d157ab99688a8f7a1514f36b68de839d3b0f  
937ca1d065bd1d0f34348cea60f0d21831c14dc005b2b8  
97b6b391c4f7fd0395adac3194fc84eb7530

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	01.03.2026 12:31	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	01.03.2026 12:29	Low	IP: 212.247.98.118

\* 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