

# Årsredovisning

för

## Brf Gräddhyllan

769639-8002

Räkenskapsåret

2025

## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



Styrelsen för Brf Gräddhyllan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Då byggnaden är helt nyproducerad finns inga faktiska underhållsbehov inom de närmsta åren. Med bakgrund av detta är ännu ingen specificerad underhållsplan framtagen även om pengar sätts av för framtida underhåll. Serviceavtal är tecknade för de delar som kräver årlig service för att upprätthålla funktion och garantier.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Sebastian Eriksson	Ordförande	2026
Peter Schramm	Sekreterare	2026
Johan Prydz	Styrelseledamot	2026
Mats Olsson	Styrelseledamot	2026

Styrelsesuppleanter		
Jenny Thronell		2026

Revisor		
Johan Liljencrantz		
Auktoriserad revisor, Revisionstjänst Syd AB		2026

\*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet samt två i förening.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma 5 maj 2025. Styrelsen har under verksamhetsåret haft löpande protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not 6 och 7.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

#### Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Byrån 1
Antal lägenheter:	78 st, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	4 248 kvm
Lokalyta: LOA:	820 kvm
Tomtyta:	3 045 kvm, tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	Inga
Garage:	41 st platser i källarvåning

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrningen av garageplatserna.

#### Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
PART Fastighetsförvaltning AB	Teknisk förvaltning /jour
PART Fastighetsförvaltning AB	Lokalvård/Snöröjning
Halmstad Energi och Miljö	Elavtal/Fjärrvärme/Avfallshantering
Halmstad Energi och Miljö	Energitjänstavtal - Driftsäker
Halmstad Energi och Miljö	Laddstolpar
Halmstad Energi och Miljö	Elbilsladdning
Laholmbuktens VA	Vatten/Avlopp
Länsförsäkringar	Försäkring
Infometric AB	IMD
KONE	Service och underhåll hissar
KIWA	Besiktning av hissar
Tollbom i Halmstad AB	Garageport
Bravida	Inbrottslarm
Oscar Hansson	Ventilation

Föreningen har sitt säte i Halmstad.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### Styrelsearbete och organisation

- Regelbundna styrelsemöten har hållits varje månad förutom sommaruppehållet.
- En omfattande "Att-göra-lista" med över 40 aktiva punkter har använts för systematisk uppföljning av föreningens åtgärder, inklusive underhåll, säkerhet och administration.
- Löpande kontakt med externa aktörer däribland förvaltare, leverantörer och andra bostadsrättsföreningar för erfarenhetsutbyte.
- Styrelsen har tagit över administreringen av garaget, vilket omfattar hantering av kontraktsinformation, struktur, kölistor och kommunikation. Själva uthyrningen och kontraktskrivning av garageplatser hanteras dock inte av styrelsen, utan ligger kvar enligt tidigare processer.

#### Ekonomi och finans

- Genomgång av årsredovisning, delårsrapporter, kassaflöde och kostnadsutveckling har skett löpande.
- Beslut om extra amortering för året genomfördes (0,5% till 1,0%).
- Förhandling och omlägnning av banklån som löpt ut.
- Beslut fattades om kommande avgiftshöjning (2 % från årsskifte och 5 % från 2026) för att säkerställa långsiktig ekonomisk balans.
- Ny försäkringsleverantör upphandlades efter jämförelse av inkomna offerter. Valet föll på Länsförsäkringar.
- Diskussion har förts om tariffer för el och varmvatten samt förbättrad debiteringsstruktur via Infometric.

#### Underhåll, investeringar och säkerhet

##### Säkerhetsåtgärder

- Flera inbrott i förråd ledde till åtgärder: byte av lås, reparation av gallergrindar, blockering av förlorade taggar och förbättrat låssystem.
- Installation av larm- och övervakningssystem, inklusive sirener och larmpaneler via Bravida/Ajax.
- Serviceavtal för larm- och säkerhetssystem tecknades.
- Planerade och genomförda förbättringar av inbrottskydd, såsom brytskydd på portar, kodsysteem, förstärkningar av dörrar samt skyltning.

##### Underhållsrelaterade frågor

- Särskild besiktning (2-årsbesiktning) av hela fastigheten utfördes i början av året.
- Fasadläckage och vatteninträngning rapporterades och utreddes tillsammans med MTA. Flera lägenhetsanknutna läckagepunkter följdes upp.
- Fuktproblem i förråd hanterades enligt garantibesiktningar och särskilda uppföljningar.
- Utemiljö- och innergårdsinsatser: inköp av arbetsredskap, växtöversyn och planeringsarbete inför kommande säsonger.
- Påbörjat arbete med att upprätta en underhållsplan enligt nya lagkrav

##### Investeringar

- Inredning av styrelserum i trapphus 9.
- Installation av temperaturgivare för uppföljning och effektivisering av fjärrvärme i lägenheter och gemensamma utrymmen.

##### Löpande drift och medlemsrelaterade frågor

- Återkommande städdagar har organiserats, inklusive vår- och höststädning.
- Flera ärenden rörande dörrar, vitvaror, vvs, låsproblem och eldebitering har hanterats och följts upp.
- Kommunikation med medlemmar har skett via utskick, anslag och regelbundna uppdateringar om driftstörningar och förbättringsarbeten.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början	124
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	18
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	121

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning	4 094	3 876	2 873
Resultat efter finansiella poster	-1 364	-2 697	-2 672
Soliditet (%)	75	75	75
Driftkostnader* kr/kvm	312	353	120
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	34	41	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	797	747	557
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 507	12 659	12 727
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 535	12 659	12 727
Sparande per kvm (kr/kvm)	275	78	87
Räntekänslighet (%)	16	17	23
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	155	172	134
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	82	70

\* Exklusive Reparation och fastighetsskatt

BOA : 4 248 kvm

LOA: 820 kvm

### Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 731	52 599	173	-3 089	-2 697	<b>169 718</b>
Disposition av föregående års resultat:				-2 697	2 697	<b>0</b>
Avsättning underhållsfond			173	-173		<b>0</b>
Ianspråktagande u-fond			-177	177		<b>0</b>
Årets resultat					-1 364	<b>-1 364</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>122 731</b>	<b>52 599</b>	<b>169</b>	<b>-5 782</b>	<b>-1 364</b>	<b>168 354</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 785 602
årets förlust	-1 364 079
	<b>-7 149 681</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	173 298
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-177 000
i ny räkning överföres	-7 145 979
	<b>-7 149 681</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 093 565	3 876 215
Övriga rörelseintäkter		446 200	4 585
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 539 765</b>	<b>3 880 800</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 876 037	-1 646 006
Personalkostnader	4	-38 637	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-3 026 729	-3 026 729
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 941 403</b>	<b>-4 672 735</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-401 638</b>	<b>-791 935</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		572 510	584 315
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 534 951	-2 488 998
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-962 441</b>	<b>-1 904 683</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 364 079</b>	<b>-2 696 618</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 364 079</b>	<b>-2 696 618</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 364 079</b>	<b>-2 696 618</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	5	221 003 427	224 030 156
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>221 003 427</b>	<b>224 030 156</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>221 003 427</b>	<b>224 030 156</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		687 852	681 204
Övriga fordringar		246	21 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		217 724	215 700
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>905 822</b>	<b>918 334</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		1 228 203	669 500
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 228 203</b>	<b>669 500</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 134 025</b>	<b>1 587 834</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>223 137 452</b>	<b>225 617 990</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		175 330 000	175 330 000
Fond för yttre underhåll		169 596	173 298
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>175 499 596</b>	<b>175 503 298</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 781 900	-3 088 984
Årets resultat		-1 364 079	-2 696 618
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 145 979</b>	<b>-5 785 602</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>168 353 617</b>	<b>169 717 696</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6		
Skulder till kreditinstitut	7	36 038 263	36 309 263
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 038 263</b>	<b>36 309 263</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	6		
Skulder till kreditinstitut		17 211 237	17 466 413
Förskott från kunder		36	0
Leverantörsskulder		121 622	35 878
Skatteskulder		19 820	195 865
Övriga skulder		33 551	34 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 359 306	1 858 529
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 745 572</b>	<b>19 591 031</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>223 137 452</b>	<b>225 617 990</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-401 637	-791 935
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 001 188	3 022 144
Erhållen ränta		572 510	584 315
Erlagd ränta		-1 582 678	-2 529 753
Betald inkomstskatt		238 654	-415 083
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 828 037</b>	<b>-130 312</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-6 648	-2 273
Förändring av kortfristiga fordringar		5 301	2 922
Förändring av leverantörsskulder		85 745	-54 794
Förändring av kortfristiga skulder		-827 556	-792 044
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 084 879</b>	<b>-976 501</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-526 176	-15 824
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-526 176</b>	<b>-15 824</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>558 703</b>	<b>-992 325</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		669 500	1 661 825
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 228 203</b>	<b>669 500</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	100
Stomkompletteringar	50
Vs	50
EI	40
Vent	25
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	40
Hissar	25
Styr- och övervakning	15

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska tas upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 385 639	3 175 075
Hyror garage och parkeringsplatser	258 921	303 997
Försäljning el	277 371	272 627
Försäljning vatten	96 074	96 201
Elbilsladdning	19 960	28 316
Andrahandsuthyrning	55 601	0
	<b>4 093 566</b>	<b>3 876 216</b>

I föreningens årsavgifter ingår sophämtning och värme.  
El och varmvatten debiteras medlemmarna genom individuell mätning.

## Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	344 188	285 512
Värme	277 599	237 080
Vatten och avlopp	163 752	207 209
Sophantering	173 653	222 390
Fastighetsförsäkring	68 629	72 824
Reparation och underhåll av fastighet	275 622	145 565
Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning	253 460	212 844
Hiss	59 740	62 797
Garage	23 492	27 870
Data, System	9 140	38 824
Snöröjning	6 619	28 791
Styrelse/revisor	21 288	39 915
Fastighetsskatt	19 820	0
Övriga kostnader	179 007	64 385
	<b>1 876 009</b>	<b>1 646 006</b>

## Not 4 Personlakostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	29 400	0
Sociala avgifter	9 237	0
	<b>38 637</b>	<b>0</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	229 478 000	229 478 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>229 478 000</b>	<b>229 478 000</b>
Ingående avskrivningar	-5 447 844	-2 421 115
Årets avskrivningar	-3 026 729	-3 026 729
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 474 573</b>	<b>-5 447 844</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>221 003 427</b>	<b>224 030 156</b>
Bokfört värde byggnader	160 962 194	163 988 923
Bokfört värde mark	60 041 233	60 041 233
	<b>221 003 427</b>	<b>224 030 156</b>

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 53 249 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	36 564 439	36 309 263
	<b>36 564 439</b>	<b>36 309 263</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 211 237	17 466 413
	<b>17 211 237</b>	<b>17 466 413</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 47796040	2,52	2026-07-28	5 108 150	5 363 326
SEB 49076673	3,09	2029-12-28	11 832 087	12 103 087
SEB 49076703	2,89	2026-12-28	12 103 087	12 103 087
SEB 49076711	2,99	2027-12-28	12 103 088	12 103 088
SEB 49076738	3,14	2028-12-28	12 103 088	12 103 088
			<b>53 249 500</b>	<b>53 775 676</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	54 200 000	54 200 000
	<b>54 200 000</b>	<b>54 200 000</b>

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjer avgifterna med 5 % från och med 1 januari 2026.

Styrelsearbete och organisation

- Trivsel- och ordningsregler har upprättats.

Investeringar

- Investering i tre nya laddpunkter för elbilar i garaget.

Avtal, upphandlingar och förvaltningsfrågor

- Offerter har inhämtats för bland annat ventilation, OVK-besiktning har utförts.
- Delar av den tekniska förvaltningen har efter konkurrensutsättning sagts upp och lagts ut på 6 månaders prövotid hos Veterankraft.

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Årsredovisningen beslutades den 9 april 2026

Sebastian Eriksson  
Ordförande

Peter Schramm

Johan Prydz

Mats Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

### EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

### BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

### BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

### EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

### LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

### ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Halmstad

Org.nr 769639-8002

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Halmstad 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 2025-12-31 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 för föreningen.

### *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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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 revisionsmed 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Halmstad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Enligt digital signering

---

Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

## Följande handlingar har undertecknats den 13 april 2026



**Brf Gräddhyllan 250101-251231.pdf**  
(195867 byte)  
SHA-512: 96bb83e4b64338e6ff44ae1b2646a653063dd  
96c389e2bd2ed9b807e9b4909c24841ab24d8a84e25a5e  
969120568e1e31e352160b8079abbd801868da91af906



**RB Gräddhyllan i Halmstad 250101-251231.pdf**  
(102774 byte)  
SHA-512: d92dfe1f23e475d66c34cacb81e2304df7455  
607e944717091cbb8e386ab4f6ca7deee3fe9d26d3e00b  
7a7d0b429de180b0aa512366d7426d857ca11bfd6107

## Underskrifter

2026-04-13 10:12:34 (CET)

**Carl Eric Sebastian Eriksson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-12 13:13:33 (CET)

**Johan Prydz**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 16:16:22 (CET)

**Mats Olsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 14:50:46 (CET)

**Peter Atti Schramm**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 11:39:23 (CET)

**Johan Liljencrantz**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**Årsredovisning 2025**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
6eadb901b3f860e6623916719323f177ff18bb1dd828a8da43112209b11ace7fc810bcd7780482114081b85d27706ecfe97dd582ed6ee900f2651901277c048d

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.