

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsförening Hyllie Gränd 1
Org nr: 769632-1822



Innehållsförteckning

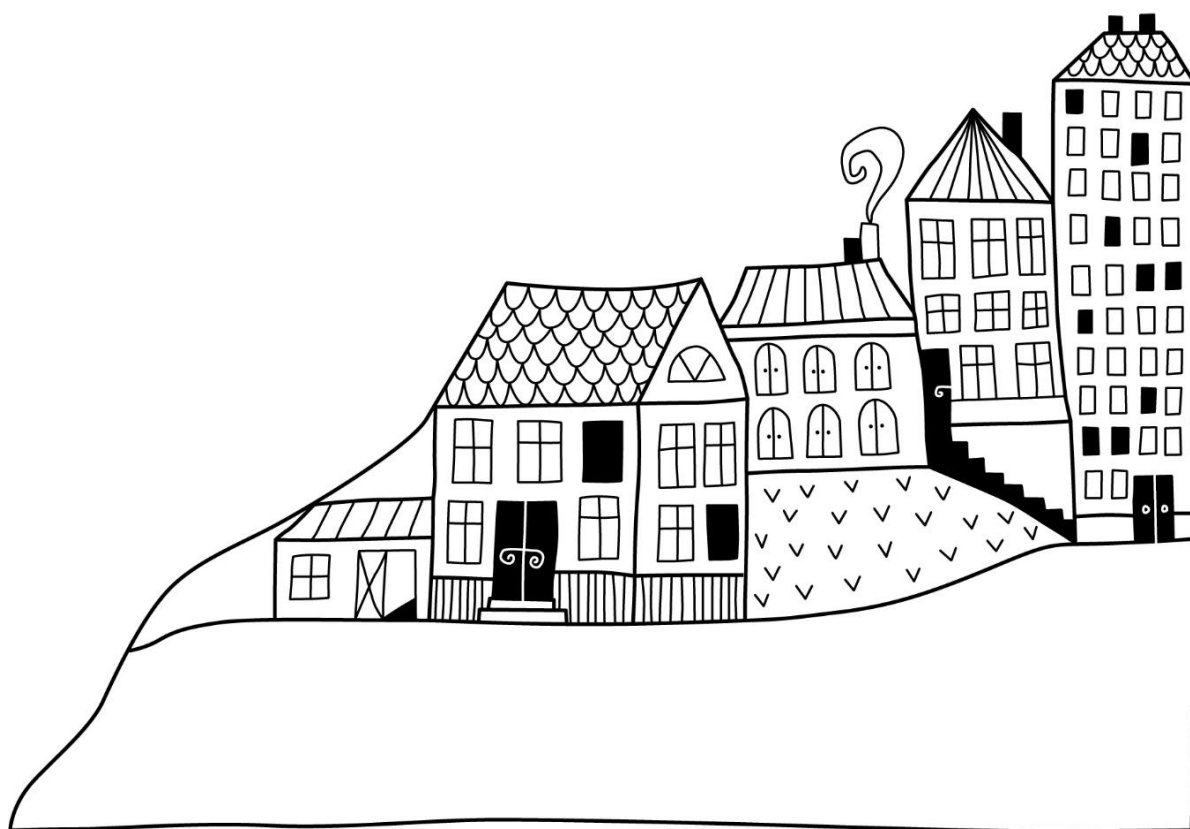
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Hyllie Gränd 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har den 12 oktober 2017 förvärvat fastigheten Höder 1 i Malmö Kommun. Föreningen har tecknat avtal med JM AB för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts två flerbostadshus i fyra till sex våningar med totalt 139 bostadsrättslägenheter. Föreningen disponerar 57 parkeringsplatser i källaren varav sex st laddplatser för elbil. Dessutom har medlemmarna rätt att hyra 27 platser i intilliggande parkeringshus under 25 år. Avtal har tecknats med Volvo On Demand som ger föreningens medlemmar gratis medlemskap under fem år från att 50% av föreningens medlemmar flyttat in. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-25.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö Kommun.

Årets resultat är högre än föregående år. Föreningen har ökade driftskostnader, främst högre värme och räntekostnader. Föreningen har höjt avgiften vilket medverkar till ett bättre resultat för att möta dessa kostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 93 % till 114 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 587 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 555 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 54 m², vilket motsvarar 1 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Höder 1 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 139 lägenheter samt en uthyrningslokal. Fastigheternas adress är Bures gata 15-19 och Friggs gränd 12-16 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	25
2 rum och kök	54
3 rum och kök	47
4 rum och kök	10
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garageplatser	51
Laddplatser för elbil	6

Total tomtarea	3 689 m ²
Total bostadsarea	8 473 m ²
Total lokalarea	54 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 54 m²

Årets taxeringsvärde	298 121 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	298 121 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Energiförvaltning
Sustend	Underhållsplan
Brunata	IMD-mätning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 144 tkr och planerat underhåll för 99 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan är baserad på en 30 års sikt och visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 860 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 102 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 860 tkr (102 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer- hiss 4G uppdatering	98 870 kr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Nilsson	Ordförande	2025
Simon Eriksson	Ledamot	2025
Barzan Abdi	Ledamot	2024
Lars Sörlund	Ledamot	2025
Alexander Magnusson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Jette Christiansen	Suppleant	2024
Filip Cordon Breinbjerg	Suppleant	2024
Per Gunnar Wintner	Suppleant	2024
Therese Alburg	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Poblentz	Föreningsvald revisor	2024
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Raneheim (sammankallande)	2024
Charlotte Frank	2024
Margreet Aanstoot	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningen har under året mottagit el-stöd från staten om 183 895 kronor.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 194 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 197 personer.

Styrelsen beslutade om att höja årsavgiften med 20% från och med 2023-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 778 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st).

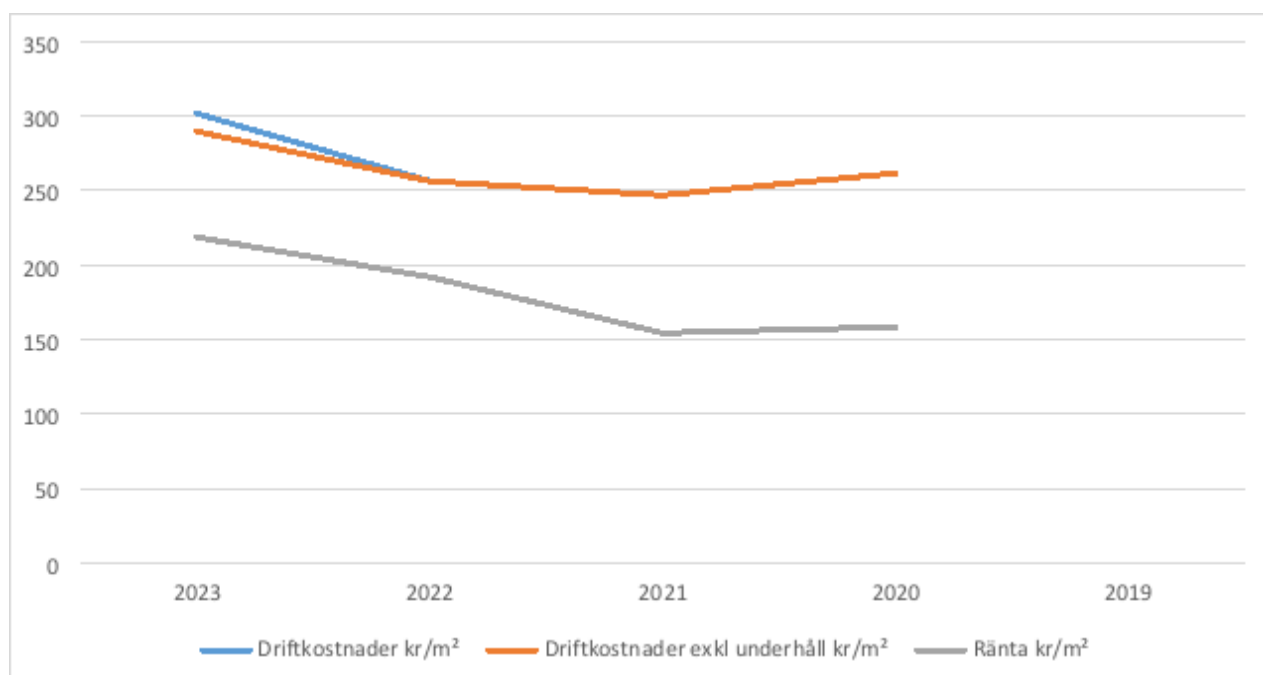


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 566	6 234	6 084	6 634
Rörelsens intäkter	8 206	6 679	6 534	6 639
Resultat efter finansiella poster*	-32	-731	-172	146
Årets resultat	-32	-731	-172	146
Resultat exkl avskrivningar	2 555	1 856	2 415	2 695
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 695	996	1 554	2 695
Balansomslutning	394 496	397 033	398 480	401 257
Årets kassaflöde	55	970	606	1 755
Soliditet %*	75	74	74	74
Likviditet %	10	93	7	179
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	86	86	83
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	0,2	0,1	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	835	681	666	653
Driftkostnader kr/kvm	301	256	246	244
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	289	256	246	244
Energikostnad kr/kvm*	163	137	126	117
Underhållsfond kr/kvm	321	232	131	30
Reservering till underhållsfond kr/kvm	101	101	101	-
Sparande kr/kvm*	311	218	283	316
Ränta kr/kvm	219	192	154	157
Skuldsättning kr/kvm*	11 481	11 678	12 161	12 411
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 554	11 753	12 238	12 490
Räntekänslighet %*	13,8	17,3	18,4	19,1

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har ett negativt resultat för 2023 som huvudsakligen beror på högre uppvärmnings- och räntekostnader. De framtida ekonomiska åtgärderna kommer finansieras genom avgiftshöjningar. Sparandet ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	179 976 000	115 509 000	1 978 280	-1 620 839	-730 823
Disposition enl. årsstämmobeslut				-730 823	730 823
Reservering underhållsfond			860 640	-860 640	
Ianspråktagande av underhållsfond			-98 870	98 870	
Årets resultat					-31 907
Vid årets slut	179 976 000	115 509 000	2 740 050	-3 113 432	-31 907

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 351 662
Årets resultat	-31 907
Årets fondreservering enligt stadgarna	-860 640
Årets ianspråktagande av underhållsfond	98 870
Summa	-3 145 338

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 145 338**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 565 585	6 234 009
Övriga rörelseintäkter	Not 3	640 004	444 959
Summa rörelseintäkter		8 205 589	6 678 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 565 803	-2 184 988
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 086 983	-847 434
Personalkostnader	Not 6	-168 204	-160 989
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 587 099	-2 587 099
Summa rörelsekostnader		-6 408 088	-5 780 510
Rörelseresultat		1 797 501	898 459
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34 680	10 553
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 864 088	-1 639 835
Summa finansiella poster		-1 829 407	-1 629 282
Resultat efter finansiella poster		-31 907	-730 823
Årets resultat		-31 907	-730 823



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	390 645 152	393 193 659
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	77 184	115 776
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	132 701	0
Summa materiella anläggningstillgångar		390 855 037	393 309 435
Summa anläggningstillgångar		390 855 037	393 309 435
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	9 998
Övriga fordringar	Not 14	13 263	745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	242 259	382 592
Summa kortfristiga fordringar		255 522	393 335
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 385 680	3 330 507
Summa kassa och bank		3 385 680	3 330 507
Summa omsättningstillgångar		3 641 201	3 723 842
Summa tillgångar		394 496 238	397 033 277



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		295 485 000	295 485 000
Fond för yttre underhåll		2 740 050	1 978 280
Summa bundet eget kapital		298 225 050	297 463 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 113 432	-1 620 839
Årets resultat		-31 907	-730 823
Summa fritt eget kapital		-3 145 338	-2 351 662
Summa eget kapital		295 079 711	295 111 618
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	62 475 275	97 896 155
Summa långfristiga skulder		62 475 275	97 896 155
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	35 420 880	1 684 380
Leverantörsskulder	Not 18	264 199	264 101
Skatteskulder	Not 19	302 420	283 490
Övriga skulder	Not 20	39 388	17 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	914 365	1 776 330
Summa kortfristiga skulder		36 941 252	4 025 504
Summa eget kapital och skulder		394 496 238	397 033 277



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-31 907	-730 823
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 587 099	2 587 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 555 192	1 856 276
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	137 813	-170 608
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-820 752	3 397 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 872 254	5 083 000
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-132 701	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-132 701	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 684 380	-4 113 215
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 684 380	-4 113 215
Årets kassaflöde	55 173	969 785
Likvidamedel vid årets början	3 330 507	2 360 722
Likvidamedel vid årets slut	3 385 680	3 330 507
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	6 595 923	5 309 595
Hyror, lokaler	112 680	61 850
Hyror, garage	777 199	780 849
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 520	-4 585
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-28 983	-9 338
Vattenavgifter	95 722	91 438
Elavgifter	15 564	4 200
Summa nettoomsättning	7 565 585	6 234 009

* I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter samt värme och kallvatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	366 960	366 960
Övriga avgifter	200	0
Övriga ersättningar	38 151	50 093
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-6
Erhållna statliga bidrag*	183 895	0
Erhållna skadestånd	0	6 009
Övriga rörelseintäkter	50 793	21 904
Summa övriga rörelseintäkter	640 004	444 959

*Avser el-stöd

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-98 870	0
Reparationer	-144 324	-147 412
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-151 210	-151 210
Försäkringspremier	-141 589	-143 725
Kabel- och digital-TV	-360 113	-363 295
Serviceavtal	-118 344	-79 881
Drift och förbrukning, övrigt	-17 935	0
Förbrukningsinventarier	-6 294	-11 779
Vatten	-443 965	-360 585
Fastighetsel	-485 991	-537 133
Uppvärmning	-456 479	-266 756
Sophantering och återvinning	-132 853	-120 284
Förvaltningsarvode drift	-7 834	-2 928
Summa driftskostnader	-2 565 803	-2 184 988

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-686 709	-648 203
IT-kostnader	-15 451	-19 422
Arvode, yrkesrevisorer	-19 478	-16 230
Övriga förvaltningskostnader	-23 461	-22 612
Kreditupplysningar	-2 047	-8 467
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 990	-54 999
Representation	-1 107	0
Kontorsmateriel	-295	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-9 038	0
Konsultarvoden	-22 472	0
Bankkostnader	-5 810	-3 974
Advokat och rättegångskostnader*	-275 271	-71 037
Övriga externa kostnader	-854	-2 491
Summa övriga externa kostnader	-1 086 983	-847 434

* Avser en pågående tvist med en medlem kring en otillåten installation på föreningens tak.

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-106 500	-106 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 500	-16 000
Sociala kostnader	-43 204	-38 489
Summa personalkostnader	-168 204	-160 989

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 548 507	-2 548 507
Avskrivning Installationer	-38 592	-38 592
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 587 099	-2 587 099

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 126	10 487
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 319	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	92	67
Övriga ränteintäkter	144	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 680	10 553



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 864 946	-1 637 346
Övriga räntekostnader	858	-2 489
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 864 088	-1 639 835

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	305 820 855	305 820 855
Mark	96 292 586	96 292 586
	402 113 441	402 113 441
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	402 113 441	402 113 441

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 919 782	-6 371 275
	-8 919 782	-6 371 275

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-2 548 507	-2 548 507
	-2 548 507	-2 548 507

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 468 289	-8 919 782
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**390 645 152** **393 193 659****Varav**

Byggnader	294 352 566	296 901 073
Mark	96 292 586	96 292 586

Taxeringsvärden

Bostäder	283 000 000	283 000 000
Lokaler	15 121 000	15 121 000

Totalt taxeringsvärde**298 121 000** **298 121 000***varav byggnader*

218 800 000 218 800 000

varav mark

79 321 000 79 321 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	192 960	192 960
	192 960	192 960
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	192 960	192 960
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-77 184	-38 592
	-77 184	-38 592
Årets avskrivningar		
Installationer	-38 592	-38 592
	-38 592	-38 592
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-115 776	-77 184
	-115 776	-77 184
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-115 776	-77 184
Restvärde enligt plan vid årets slut	77 184	115 776
Varav		
Installationer	77 184	115 776

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
	0	0
Pågående byggnation*	132 701	0
	132 701	0
<i>*Pågående byggnation avser installation av IMD-el (Individuell mätning och debitering)</i>		

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-457	1 073
Kundfordringar	457	8 925
	0	9 998

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 263	745
	13 263	745

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	117 869	102 300
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	164 977
Förutbetald renhållning	5 092	4 627
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 997	60 030
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 228	997
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 073	49 661
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242 259	382 592

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	4 144	3 144
Bankmedel	1 351 828	1 318 727
Transaktionskonto	2 029 707	2 008 636
Summa kassa och bank	3 385 680	3 330 507

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	97 896 155	99 580 535
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 684 380	-1 684 380
Nästa års omförhandling av långfristiga lån	-33 736 500	0
Långfristig skuld vid årets slut	62 475 275	97 896 155

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,11%	2024-06-01	33 959 625	0	223 125	33 736 500
STADSHYPOTEK	2,79%	2025-06-01	33 913 005	0	1 274 925	32 638 080
STADSHYPOTEK	1,74%	2027-06-01	32 129 000	0	607 425	31 521 575
Summa			100 001 630	0	2 105 475	97 896 155

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 684 380 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 64 159 655 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag.



Not 18 Leverantörsskulder	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	263 406	250 792
Ej reskontraförda leverantörsskulder	794	13 310
Summa leverantörsskulder	264 199	264 101

Not 19 Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	302 420	283 490
Summa skatteskulder	302 420	283 490

Not 20 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	5 456	6 250
Skuld för moms	27 682	10 952
Oidentifierade inbetalningar	6 250	0
Summa övriga skulder	39 388	17 202

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	36 500	29 690
Upplupna elkostnader	51 381	68 527
Upplupna vattenavgifter	38 424	0
Upplupna värmekostnader	66 916	50 106
Upplupna kostnader för renhållning	5 143	0
Upplupna revisionsarvoden	18 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	74 900	72 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 313	892 099
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	605 788	647 509
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	914 365	1 776 330

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	106 900 000	106 900 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mikael Nilsson

Simon Eriksson

Barzan Abdi

Lars Sörlund

Alexander Magnusson

DIGITAL SIGNERING

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024- -

DIGITAL SIGNERING

Tanja Jörgensen
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Monica Poblentz
Föreningsvald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557518702270

Dokument

Brf Hyllie Gränd 1 årsredovisning 2023
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-05-29 16:44:39 CEST (+0200) av Jesper Carlsson (JC)
Färdigställt 2024-05-31 11:32:42 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Mikael Nilsson (MN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL NILSSON"
Signerade 2024-05-29 17:26:35 CEST (+0200)

Simon Eriksson (SE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Simon Eriksson"
Signerade 2024-05-29 16:53:47 CEST (+0200)

Barzan Abdi (BA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Barzan Abdi"
Signerade 2024-05-30 07:20:14 CEST (+0200)

Lars Sörnlund (LS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS SÖRNLUND"
Signerade 2024-05-29 18:17:42 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518702270

Alexander Magnusson (AM)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexander Lars Marcus Magnusson"
Signerade 2024-05-29 17:58:30 CEST (+0200)

Monica Poblentz (MP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONICA BIRGITTA POBLENZ"
Signerade 2024-05-30 18:39:04 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2024-05-31 11:32:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hyllie Gränd 1, org.nr 769632-1822

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hyllie Gränd 1 för år 2023

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 2023 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Hyllie Gränd 1 för år 2023 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 uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Monica Poblenz
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518706072

Dokument

23 Revisionsberättelse Hyllie gränd 1
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-05-29 16:49:43 CEST (+0200) av Jesper Carlsson (JC)
Färdigställt 2024-05-31 11:34:06 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Monica Poblentz (MP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONICA BIRGITTA POBLENZ"
Signerade 2024-05-29 19:10:34 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2024-05-31 11:34:06 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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 t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsförening Hyllie Gränd 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Hyllie Gränd 1 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

