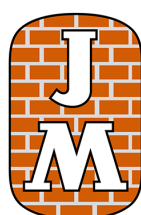


Årsredovisning 2023

Brf Hyllie Bro

769639-7772



@home



HyguhxbcmA-rJK2ebcm0

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hyllie Bro

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2021-04-09.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaderna färdigställdes 2022 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2022. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2038 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler/garage utgår från och med värdeår.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el samt lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Badskon 1.

Föreningen har totalt 56 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 914 kvm, och en lokal med en total lokalarea om ca. 82 kvm. Föreningen disponerar över en öppen handikappsanpassad parkeringsplats i gemensamhetsanläggning. Bostadsrättsföreningens medlemmar har förtur att hyra 21 p-platser i mobilitetshus på fastigheten Malmö Cyklopet 2.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, städ- samt rullstolsförråd med barnvagnsparkering. I fastigheten finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i:

Malmö Simfenan GA:1 avseende ändamål växthus/odlingsyta mm, gemensam med sex andra fastigheter.

Malmö Badskon 1 har andelstal ett av totalt tio.

Föreningens fastighet kommer att delta i:

Gemensamhetsanläggning avseende gård, gemensam med Badskon 2. Andelstalen är inte fastställda.

Väsentliga servitut

Avtalsservitut avseende akviferanläggning, belastar Malmö Badskon 1 m.fl.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Lokaltyp</u>	<u>Yta, kvm</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Solarium	82	2026-09-30

Föreningen har år 2024 erhållit 670 712 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokal. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 28 oktober 2024 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Styrelsens sammansättning

Aurora Nockert	Ordförande
Allan Karem	Styrelseledamot
Cornelia Vorwerk Lilja	Styrelseledamot
Melek Cicu	Styrelseledamot
Menjie Mao	Styrelseledamot
Kristina Lakatos	Suppleant
Therese Ulrika Lilja Zahiri	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Valberedning

Allan Karem	Sammanställande
Agon Kamberi	

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av 2 ledamöter i föreningen.

Revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	EY
	Suppleant	EY

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021-04-29 och sträcker sig fram till 2052.

Övrig verksamhetsinformation

En styrelseledamot hoppade av sitt uppdrag.

Avtal upprättades mellan Brf Hyllie Bro och Turbogruppen AB. Turbogruppen AB bedriver Solarium verksamhet. Avtalet upprättades 2023 och sträcker sig tre år i taget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 38%.

Föreningen har omförhandlat två utav tre lån. De nya lånen övergår till en genomsnittsränta på 4,42 % jämfört med tidigare 4,02 %. Detta är en av de främre orsakerna till att föreningen ökar månadsavgifterna med ca 17 % inför 2024. Ett annat skäl har varit att likviditeten varit negativ vid flera tillfällen under 2023 - detta kan förklaras av att utfallet varit högre än vad man räknade med när budgeten för 2023 upprättades. För att täcka underskottet var föreningen tvunget att höja avgifterna.

Föreningen har också fått hantera två lägenhetshävningar under 2023. Ena bostaden fick säljas under augusti 2023 till en förlust.

Försäljningen motsvarade 1,2 mnkr medan anskaffningspriset låg på ca 1,5 mkr. Förlusten blir en skuld som föreningen bär på och ska betala JM när föreningen har tillräckligt med likviditet (enligt JM).

Den andra hävningen inträffade i början på 2023. Hävningen ska inte ha påverkat föreningens ekonomi i samma utsträckning som den andra. I båda fallen har mäklarens arvode debiterat föreningen. Föreningen har lidit ekonomisk skada och kommer återkräva skadan av de berörda via Kronofogden.

Under sommarperioden hade fastighetsskötare genomfört yttre skötsel och vattnat föreningens växter samt slängs trädgårdsavfall. De hade debiterat föreningen under 2 månader ca 40 tkr. När detta uppmärksammades fick styrelsen och leverantören komma överens om att leverantören inte längre ska vattna föreningens växter.

Föreningen har haft ett antal inbrott i källaren. Konsekvensen av detta blev att föreningen fick byta flera lås. kostnaden motsvarande ca 24 tkr.

Från den 1 januari 2023 tog föreningen över driften av fastigheten. Innan dess svarade Entreprenören för föreningens löpande utgifter och erhöll intäkterna enligt Entreprenadavtalet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-04-09.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	3 056 262	66 431
Resultat efter fin. poster	-931 764	66 431
Soliditet (%)	74	70,27
Yttre fond	15 514	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	993	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 389	14 465
Sparande per kvm totalyta	-66	-
Energikostnad per kvm totalyta	210	-
Räntekänslighet (%)	15,78	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 118 768 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat för 2023 blev - 931 764. Resultatet påverkas av främst avskrivningar med -732 924. Bortser man från avskrivningar blir årets resultat istället -198 840. Orsaker till förlusten beror på bla bortfall av medlemsavgifter pga. lägenhetshävningar samt mäklararvoden kopplade till försäljning av lägenheterna. Andra oplanerade utgifter har varit tex, vattning av fasaden och låsbyten pga inbrott. Samtliga orsaker har påverkat föreningens likviditet negativt.

Föreningen har tagit åtgärder för att täcka förlusten som uppstått under 2023 i budgeten för 2024. Främsta åtgärden är att öka intäkterna med ca 17 %, from januari 2024. Andra åtgärden har varit att binda bolånen så att de ej förfaller samtidigt och därmed minskar riskerna för ökade ränteutgifter. I november omförhandlades 2 av 3 bolån och bundits på 1 år samt 2. Sist men inte minst har föreningen försökt spara in pengar på bland annat vattning där styrelsen själva vattnar föreningens fasad. Med dessa åtgärder säkrar vi föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	116 315 000	-	-47 401 000	68 914 000
Upplåtelseavgifter	0	-	53 946 000	53 946 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	0	-	15 514	15 514
Balanserat resultat	0	66 431	-15 514	50 917
Årets resultat	66 431	-66 431	-931 764	-931 764
Eget kapital	116 381 431	0	5 613 236	121 994 667

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	50 917
Årets resultat	-931 764
Totalt	-880 847

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	227 852
Balanseras i ny räkning	-1 108 699
	-880 847

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 056 262	0
Rörelseintäkter		2 505	66 431
Summa rörelseintäkter		3 058 767	66 431
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 129 893	0
Övriga externa kostnader	7	-223 536	0
Personalkostnader	8	-181 992	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-732 924	0
Summa rörelsekostnader		-2 268 345	0
RÖRELSERESULTAT		790 423	66 431
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 722 253	0
Summa finansiella poster		-1 722 187	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-931 764	66 431
ÅRETS RESULTAT		-931 764	66 431

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	164 277 076	165 010 000
Summa materiella anläggningstillgångar		164 277 076	165 010 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		164 277 076	165 010 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		102 368	74 364
Övriga fordringar	11	1 298 730	385 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	60 014	80 510
Summa kortfristiga fordringar		1 461 112	540 341
Kassa och bank			
Kassa och bank		250 504	62 275
Summa kassa och bank		250 504	62 275
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 711 617	602 616
SUMMA TILLGÅNGAR		165 988 693	165 612 616

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 860 000	116 315 000
Fond för yttre underhåll		15 514	0
Summa bundet eget kapital		122 875 514	116 315 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		50 917	0
Årets resultat		-931 764	66 431
Summa fritt eget kapital		-880 847	66 431
SUMMA EGET KAPITAL		121 994 667	116 381 431
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	27 583 750	13 755 000
Övriga långfristiga skulder		32 800	0
Summa långfristiga skulder		27 616 550	13 755 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	14 345 000	28 395 000
Leverantörsskulder		761 112	3 369
Skatteskulder		9 500	0
Övriga kortfristiga skulder		347 273	6 773 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	914 591	303 831
Summa kortfristiga skulder		16 377 476	35 476 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 988 693	165 612 616

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	790 423	66 431
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	732 924	0
	1 523 347	66 431
Erhållen ränta	66	0
Erlagd ränta	-1 722 253	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-198 840	66 431
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-526 034	415 649
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 171 462	6 481 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 896 336	6 963 802
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-165 010 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-165 010 000
Finansieringsverksamheten		
Insatser och upplåtelseavgifter	6 545 000	113 215 000
Upptagna lån	0	42 150 000
Amortering av lån	-221 250	0
Depositioner	32 800	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 356 550	155 365 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	460 214	-2 681 198
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	418 802	3 100 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	879 016	418 802

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hyllie Bro 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 bredband, el och vatten.

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	120 år
---------	--------

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.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 656 769	0
Hysesintäkt lokal	131 199	0
Hysesintäkter förråd	10 127	0
Fastighetsskatt lokal	9 876	0
Intäkter internet	144 623	0
Varmvatten	31 334	0
El	61 522	0
Övriga intäkter	3 331	0
Andrahandsuthyrning	9 986	0
Entreprenören enligt avtal	0	66 431
Summa	3 058 767	66 431

I årsavgiften ingår avgift för bostad, internet samt kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktiskt förbrukning.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	96 751	0
Teknisk förvaltning av installationer	46 800	0
Serviceavtal	14 427	0
Besiktning och service	1 250	0
Yttre skötsel	47 515	0
Summa	206 743	0

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande rep och underhåll installationer	3 088	0
Löpande rep och underhåll hissar	3 826	0
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	24 623	0
Summa	31 537	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	192 151	0
Uppvärmning	247 568	0
Vatten	170 876	0
Sophämtning	84 572	0
Summa	695 167	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 279	0
Kabel-TV	157 667	0
Fastighetsskatt	9 500	0
Summa	196 446	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	119 624	0
Telekommunikation	4 010	0
Revisionsarvoden	20 000	0
Ekonomisk förvaltning	74 721	0
Bankkostnader	5 181	0
Summa	223 536	0

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	70 000	0
Övriga arvoden	90 000	0
Sociala avgifter	21 992	0
Summa	181 992	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 721 898	0
Övriga räntekostnader	355	0
Summa	1 722 253	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	165 010 000	0
Årets inköp	0	165 010 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	165 010 000	165 010 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-732 924	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-732 924	0
Utgående restvärde enligt plan	164 277 076	165 010 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>77 059 670</i>	<i>77 059 670</i>
Taxeringsvärde byggnad	51 818 000	87 950 330
Taxeringsvärde mark	8 132 000	77 059 670
Totalt	59 950 000	165 010 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	66	28 940
Momsfordran	670 153	0
Klintmedelskonto ekonomisk förvaltare	628 511	356 527
Summa	1 298 730	385 467

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 059	1 988
Försäkringspremier	19 499	19 527
Kabel-TV	14 914	9 195
Upplupna hyror, avgifter	23 542	49 800
Summa	60 014	80 510

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2023-11-28	3,90 %	0	14 050 000
SEB	2023-11-28	3,90 %	0	14 050 000
SEB	2024-11-28	4,67 %	14 050 000	0
SEB	2026-11-28	4,19 %	14 050 000	0
SEB	2025-11-28	4,40 %	13 828 750	14 050 000
Summa			41 928 750	42 150 000
Varav kortfristig del			14 345 000	28 395 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 453 750 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 690	0
Uppvärmning	32 112	0
Vatten	15 807	0
Sociala avgifter	16 496	5 499
Uppl kostn räntor	448 780	9 522
Förutbetalda avgifter/hyror	292 706	251 310
Beräknat styrelsearvode	52 500	17 500
Beräknat revisionsarvode	22 500	20 000
Summa	914 591	303 831

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	42 150 000	42 150 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Pga inbrotten har föreningen installerat kameror i källaren. Detta är under pågående installation. Totala kostnaden har budgeterats till ca 36 tkr under 2024.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 16,65% från och med den 1 januari 2024.

Underskrifter

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Aurora Nockert
Ordförande

Allan Karem
Styrelseledamot

Cornelia Vorwerk Lilja
Styrelseledamot

Melek Cicu
Styrelseledamot

Menjie Mao
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

EY
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 09:05

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 21.05.2024 13:08

DOCUMENT ID:

rJK2ebcm0

ENVELOPE ID:

HyguhxbcmA-rJK2ebcm0

DOCUMENT NAME:

Brf Hyllie Bro ÅR 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MENJIE MAO menjiemao@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2024 16:37 21.05.2024 13:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.30.3
Allan Karem Allankarem92@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2024 17:34 21.05.2024 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.214.173
Aurora Ellinor Nockert aurora@nockert.se	 Signed Authenticated	29.05.2024 18:14 21.05.2024 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.23.253
MELEK CICU melekciu@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2024 18:22 21.05.2024 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.102.136
CORNELIA VORWERK LILJA cornelia.v.lilja@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2024 18:24 29.05.2024 18:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.25.93
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	30.05.2024 09:05 28.05.2024 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.157

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Hyllie Bro, org.nr 769639-7772

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hyllie Bro 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Hyllie Bro för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 09:04

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 21.05.2024 13:26

DOCUMENT ID:

SkQySW9QA

ENVELOPE ID:

rJ-yB-cQA-SkQySW9QA

DOCUMENT NAME:

23 Revisionsberättelse Hyllie Bro.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	 Signed	30.05.2024 09:04	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	30.05.2024 08:53	Low	IP: 213.115.249.152

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