

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsförening Hyllie Gränd 1
Org nr: 769632-1822





Innehållsförteckning

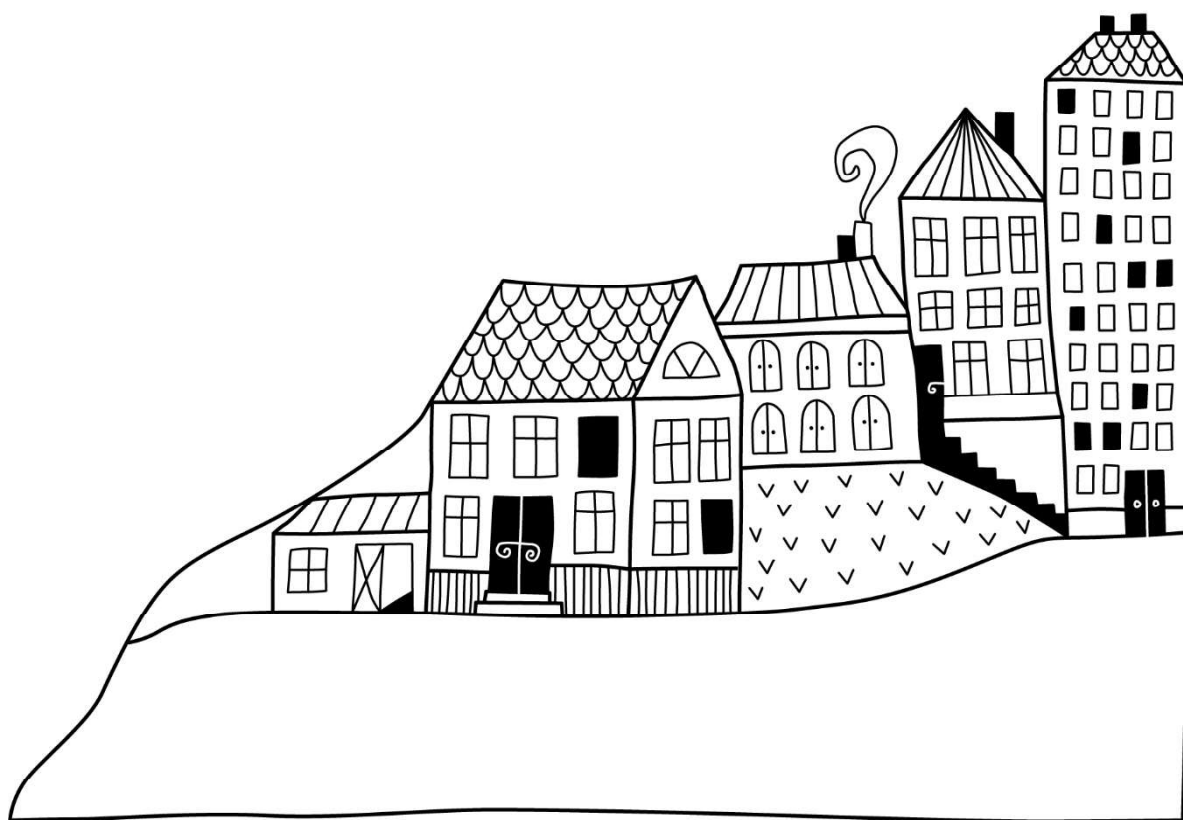
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Hyllie Gränd 1 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

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. 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 lägre än föregående års. Reparations, underhålls och räntekostnader har ökat. De taxebundna kostnaderna har ökat för vatten, el och uppvärmning medan de har minskat för sophantering.

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 114% till 91%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 587 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 266 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 m²

Total bostadsarea 8 473 m²

Övriga intäktsbringande ytor (förråd) 16 m²

Lokaler hyresrätt 54 m²

Total lokalarea 70 m²

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
Riksbyggen	Utemiljö
Riksbyggen	Lokalvård
Riksbyggen	Underhållsplan
Brunata	IMD-el laddstolpar mätleverantör
Infometric	IMD-el bostäder mätleverantör

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 241 tkr och planerat underhåll för 529 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 3 054 tkr på evig sikt, som motsvarar en kostnad på 360 kr/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 054 tkr (360 kr/m²), beräknad på bostadsarena.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (underhållspolning, passagesystem, OVK & kanalrensning)	528 661

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
Bo Raneheim	Vice ordförande	2026
Simon Eriksson	Sekreterare	2025
Lars Sörnlund	Kassör	2025
Barzan Abdi	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Laurita Krisciunaite	Suppleant	2025
Lotta Hult	Suppleant	2025
Soledad Jönsson	Suppleant	2025
Susann Alfredsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025
Monica Poblentz	Förtroendevald revisor	2025
Alexander Magnusson	Revisorssuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Magnusson	2025
Margreet Aanstoot	2025
Charlotte Frank	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

IMD-el bostäder/lokal har installerats. Både föreningens intäkter och kostnader kommer att påverkas. Föreningen har även uppgraderat sitt passagesystem och avslutat ett juridiskt ärende via förlikning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 181 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 174 personer.

Styrelsen beslutade om att höja årsavgiften med 8% från och med 2024-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 842 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 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



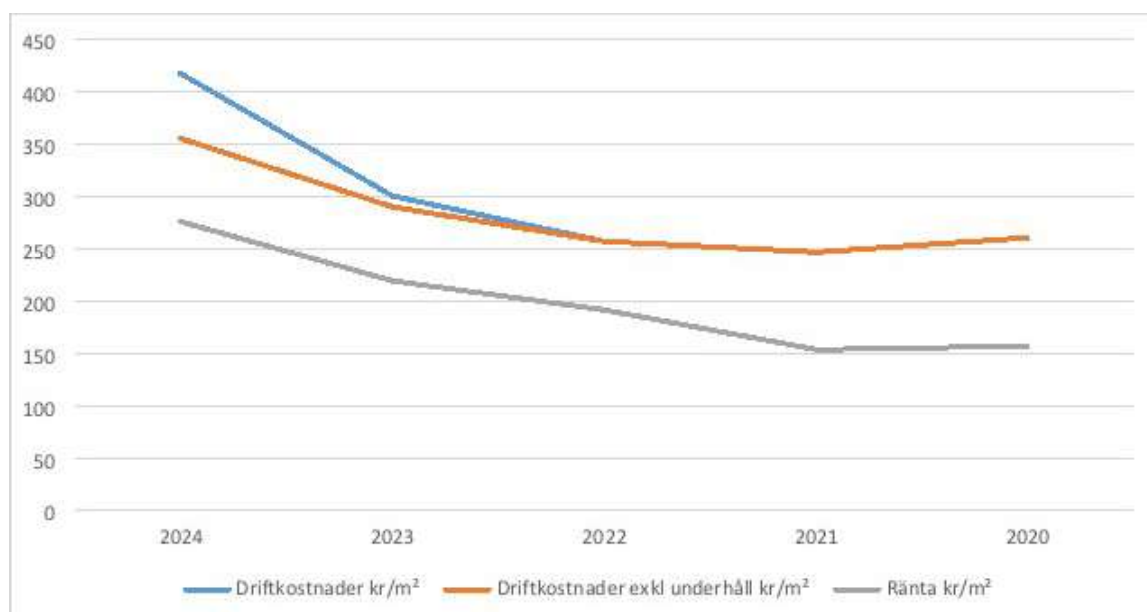
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	8 739	7 971	6 651	6 490	6 634
Rörelsens intäkter	8 761	8 206	6 679	6 534	6 639
Resultat efter finansiella poster*	-1 321	-32	-731	-172	146
Årets resultat	-1 321	-32	-731	-172	146
Resultat exkl avskrivningar	1 266	2 555	1 856	2 415	2 695
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 788	1 695	996	1 554	2 695
Balansomslutning	391 750	394 496	397 033	398 480	401 257
Årets kassaflöde	-735	55	970	606	1 755
Soliditet %*	75	75	74	74	74
Likviditet %	9	10	93	7	179
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	86	86	86	83
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	0,4	0,2	0,1	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	917	833	681	666	653
Driftkostnader kr/kvm	412	300	256	246	261
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	350	289	256	246	261
Energikostnad kr/kvm*	192	162	136	126	116
Underhållsfond kr/kvm	616	321	232	131	30
Reservering till underhållsfond kr/kvm	357	101	101	101	-
Sparande kr/kvm*	210	311	217	283	315
Ränta kr/kvm	276	218	192	154	157
Skuldsättning kr/kvm*	11 262	11 459	11 657	12 138	12 388
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 355	11 554	11 753	12 238	12 490
Räntekänslighet %*	12,4	13,9	17,3	18,4	19,1

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har ett negativt resultat för 2024 som huvudsakligen beror på avskrivningskostnader. Sparandet ligger inte i nivå mot den nya underhållsplanens krav på långsiktigt sparande. De framtida ekonomiska åtagandena kommer att finansieras genom intäktsökningar eller kostnadsbesparingar.

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	2 740 050	-3 113 432	-31 907
Disposition enl. årsstämmobeslut				-31 907	31 907
Reservering underhållsfond			3 054 000	-3 054 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-528 661	528 661	
Årets resultat					-1 321 012
Vid årets slut	179 976 000	115 509 000	5 265 389	-5 670 678	-1 321 012

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 145 338
Årets resultat	-1 321 012
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-3 054 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	528 661
Summa	-6 991 690

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-6 991 690**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 738 968	7 970 901
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 683	234 688
Summa rörelseintäkter		8 760 651	8 205 589
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 521 305	-2 565 803
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 571 188	-1 086 983
Personalkostnader	Not 6	-76 908	-168 204
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 587 099	-2 587 099
Summa rörelsekostnader		-7 756 499	-6 408 088
Rörelseresultat		1 004 152	1 797 501
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35 952	34 680
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 361 117	-1 864 088
Summa finansiella poster		-2 325 164	-1 829 407
Resultat efter finansiella poster		-1 321 012	-31 907
Årets resultat		-1 321 012	-31 907



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	388 096 645	390 645 152
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	494 293	77 184
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	132 701
Summa materiella anläggningstillgångar		388 590 938	390 855 037
Summa anläggningstillgångar		388 590 938	390 855 037
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 781	0
Övriga fordringar	Not 14	6 635	13 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	499 775	242 259
Summa kortfristiga fordringar		509 191	255 522
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 650 193	3 385 680
Summa kassa och bank		2 650 193	3 385 680
Summa omsättningstillgångar		3 159 383	3 641 201
Summa tillgångar		391 750 321	394 496 238



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		295 485 000	295 485 000
Fond för yttre underhåll		5 265 389	2 740 050
Summa bundet eget kapital		300 750 389	298 225 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 670 677	-3 113 432
Årets resultat		-1 321 012	-31 907
Summa fritt eget kapital		-6 991 690	-3 145 338
Summa eget kapital		293 758 699	295 079 711
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	63 929 195	62 475 275
Summa långfristiga skulder		63 929 195	62 475 275
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	32 282 580	35 420 880
Leverantörsskulder	Not 18	580 877	264 199
Skatteskulder	Not 19	302 420	302 420
Övriga skulder	Not 20	16 232	39 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	880 318	914 365
Summa kortfristiga skulder		34 062 427	36 941 252
Summa eget kapital och skulder		391 750 321	394 496 238



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 004 152	1 797 501
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 587 099	2 587 099
	3 591 251	4 384 600
Erhållen ränta	35 952	34 680
Erlagd ränta	-2 361 117	-1 864 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 266 087	2 555 192
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-253 669	137 813
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	259 475	-820 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 271 893	1 872 254
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-455 701	0
Investeringar i pågående byggnation	132 701	-132 701
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-323 000	-132 701
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 684 380	-2 105 475
Upptagna lån	0	421 095
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 684 380	-1 684 380
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-735 487	55 173
Likvida medel vid årets början	3 385 680	3 330 507
Likvida medel vid årets slut	2 650 193	3 385 680

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltal som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
IMD-el bostäder/lokal	Linjär	10
Styrelserum	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	7 136 124	6 595 923
Hyrer, lokaler	119 124	112 680
Hyrer, garage	766 310	777 199
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 800	-2 520
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-29 219	-28 983
Vattenavgifter	114 433	95 722
Elavgifter**	187 760	15 564
Kabel-tv-avgifter	366 960	366 960
Övriga avgifter	200	200
Övriga ersättningar	79 083	38 151
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	5
Summa nettoomsättning	8 738 968	7 970 901

*I begreppet årsavgift ingår värme och kallvatten.

**IMD-el bostäder har startat under året därav högre intäkt.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	183 895
Övriga rörelseintäkter	21 683	50 793
Summa övriga rörelseintäkter	21 683	234 688

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-528 661	-98 870
Reparationer	-240 902	-144 324
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-151 210	-151 210
Försäkringspremier	-159 318	-141 589
Kabel- och digital-TV	-358 580	-360 113
Serviceavtal	-210 147	-118 344
Obligatoriska besiktningar	-16 511	0
Bevakningskostnader	-26 613	0
Ersättningar till hyresgäster	-24 390	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-17 935
Förbrukningsinventarier	-15 798	-6 294
Vatten	-480 244	-443 965
Fastighetsel*	-652 334	-485 991
Uppvärmning	-509 851	-456 479
Sophantering och återvinning**	-57 723	-132 853
Förvaltningsarvode drift	-89 024	-7 834
Summa driftskostnader	-3 521 305	-2 565 803

*IMD-el bostäder har startat under året därav högre kostnad.

**Fastighetsnära insamling (FNI) har trädet i kraft därav lägre kostnad.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-874 134	-686 709
IT-kostnader	-47 914	-15 451
Arvode, yrkesrevisorer	-22 575	-19 478
Övriga förvaltningskostnader	-61 224	-23 461
Kreditupplysningar	-6 506	-2 047
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 972	-24 990
Representation	-1 601	-1 107
Kontorsmateriel	0	-295
Telefon och porto	-662	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2	-9 038
Konsultarvoden	-10 625	-22 472
Bankkostnader	-6 359	-5 810
Advokat och rättegångskostnader	-397 614	-275 271
Övriga externa kostnader*	-100 000	-854
Summa övriga externa kostnader	-1 571 188	-1 086 983

*Förlikning har skett i tvistemål.



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden*	-52 100	-106 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 000	-18 500
Sociala kostnader*	-4 808	-43 204
Summa personalkostnader	-76 908	-168 204

*För högt uppbokad kostnad 2021, reglerad 2024 därav lägre kostnad.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	35 512	14 126
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	20 319
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	440	92
Övriga ränteintäkter	0	144
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 952	34 680

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 354 381	-1 864 946
Övriga räntekostnader	-6 736	858
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 361 117	-1 864 088



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-11 468 289	-8 919 782
	-11 468 289	-8 919 782
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 548 507	-2 548 507
	-2 548 507	-2 548 507
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 016 796	-11 468 289
Restvärde enligt plan vid årets slut	388 096 645	390 645 152
Varav		
Byggnader	291 804 059	294 352 566
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
<i>varav byggnader</i>	<i>218 800 000</i>	<i>218 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>79 321 000</i>	<i>79 321 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	192 960	192 960
	192 960	192 960
Årets anskaffningar		
Installationer	455 701	0
	455 701	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	648 661	192 960
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-115 776	-77 184
	-115 776	-77 184
Årets avskrivningar		
Installationer	-38 592	-38 592
	-38 592	-38 592
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-154 368	-115 776
	-154 368	-115 776
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-154 368	-115 776
Restvärde enligt plan vid årets slut	494 293	77 184
Varav		
Installationer	494 293	77 184

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 181	-457
Kundfordringar	-1 400	457
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 781	0

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 635	13 263
Summa övriga fordringar	6 635	13 263

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	124 349	117 869
Förutbetalt förvaltningsarvode	237 940	0
Förutbetald renhållning	6 753	5 092
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 997	59 997
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 724	3 228
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 013	56 073
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	499 775	242 259

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	12 781	4 144
Bankmedel	1 363 340	1 351 828
Transaktionskonto	1 274 071	2 029 707
Summa kassa och bank	2 650 193	3 385 680

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	96 211 775	97 896 155
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 684 380	-1 684 380
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 598 200	-33 736 500
Långfristig skuld vid årets slut	63 929 195	62 475 275

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,79%	2025-06-01	32 638 080	0	1 019 940	31 618 140
STADSHYPOTEK	3,87%	2026-06-01	33 736 500	0	178 500	33 558 000
STADSHYPOTEK	1,74%	2027-06-01	31 521 575	0	485 940	31 035 635
Summa			97 896 155	0	1 684 380	96 211 775

*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 64 593 635 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

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	580 877	263 406
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	794
Summa leverantörsskulder	580 877	264 199

Not 19 Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	302 420	302 420
Summa skatteskulder	302 420	302 420

Not 20 Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	3 599	5 456
Skuld för moms	12 633	27 682
Oidentifierade inbetalningar	0	6 250
Summa övriga skulder	16 232	39 388

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 284	36 500
Upplupna elkostnader	80 336	51 381
Upplupna vattenavgifter	42 294	38 424
Upplupna värmekostnader	82 262	66 916
Upplupna kostnader för renhållning	0	5 143
Upplupna revisionsarvoden	20 600	18 000
Upplupna styrelsearvoden	20 000	74 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 145	17 313
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	620 398	605 788
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	880 318	914 365

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	106 900 000	106 900 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

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

Malmö

Mikael Nilsson
Ordförande

Simon Eriksson

Bo Raneheim

Barzan Abdi

Lars Sörlund

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

Tanja Jörgensen
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Monica Poblentz
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557546308050

Dokument

Årsredovisning 240101-241231 Brf Hyllie Gränd 1
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-05-09 09:40:33 CEST (+0200) av Jesper
Carlsson (JC)
Färdigställt 2025-05-16 13:12:39 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Mikael Nilsson (MN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL NILSSON"
Signerade 2025-05-10 10:16:46 CEST (+0200)

Simon Eriksson (SE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Simon Mikael Eriksson"
Signerade 2025-05-10 10:58:50 CEST (+0200)

Bo Raneheim (BR)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Håkan Raneheim"
Signerade 2025-05-10 10:37:00 CEST (+0200)

Barzan Abdi (BA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Barzan Abdi"
Signerade 2025-05-10 20:14:52 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546308050

Lars Sörlund (LS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS SÖRLUND"

Signerade 2025-05-12 07:32:43 CEST (+0200)

Monica Poblentz (MP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONICA BIRGITTA POBLENZ"

Signerade 2025-05-12 16:15:39 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"

Signerade 2025-05-16 13:12:39 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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 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 2024 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 det datum som framgår av digital signatur

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Monica Poblentz
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557546482595

Dokument

2024 - Revisionsberättelse till Brf Hyllie Gränd 1
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-05-12 10:35:45 CEST (+0200) av Jesper Carlsson (JC)
Färdigställt 2025-05-16 13:17:45 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Monica Poblenz (MP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONICA BIRGITTA POBLENZ"
Signerade 2025-05-12 16:16:56 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2025-05-16 13:17:45 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 innehas 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 överlätas 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, fastighetsservice 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 skuldyngd 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

